

**ANALISIS PERJANJIAN BNI GRIYA HASANAH
MURABAHAH PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH**
(Studi Di BNI Syariah Cabang Medan)

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SYARAT
MENDAPATKAN GELAR SARJANA HUKUM**

Oleh:

QOTHRUN NADA
1506200226



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal 20 Maret 2019 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : QOTHRUN NADA
NPM : 1506200226
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERJANJIAN BNI GRIYA HASANAH MURABAHAH PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (Studi di BNI Syariah Cabang Medan)
Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus


Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua



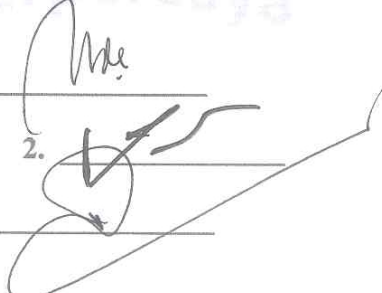
Sekretaris


Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001


FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H
2. FAISAL, S.H., M.Hum
3. FAISAL RIZA, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : QOTHRUN NADA
NPM : 1506200226
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERJANJIAN BNI GRIYA HASANAH MURABAHAH PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (Studi di BNI Syariah Cabang Medan)

PENDAFTARAN : 15 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001

PEMBIMBING


FAISAL RIZA, S.H., M.H
NIDN: 0112068204



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : QOTHRUN NADA
NPM : 1506200226
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERJANJIAN BNI GRIYA HASANAH
MURABAHAH PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN
RUMAH (Studi di BNI Syariah Cabang Medan)**

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian**

Medan, 14 Maret 2019

DOSEN PEMBIMBING


FAISAL RIZA, S.H., M.H
NIDN: 0112068204

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Qothrun Nada.
NPM : 1506200226.
Fakultas : Hukum.
Program Studi : Hukum Perdata.
Judul Skripsi : Analisis Perjanjian BNI Griya Hasanah Pembiayaan
Pemilikan Rumah (Studi di Bank BNI Syariah Cabang
Medan).

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian bagian yang ditunjuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui dan merupakan plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Medan, 12 Maret 2019

Saya Menyatakan



QOTHRUN NADA

NPM: 1506200226



Unggul, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Mahasiswa : QOTHRUN NADA
NPM : 1506200226
Prodi/Bagian : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS PERJANJIAN BNI GRIYA HASANAH MURABAHAH, PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (STUDI DI BNI SYARIAH CABANG MEDAN)
Pembimbing : FAISAL RIZA,SH,MH

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
21-2-2019	UP Date Isi Skripsi, Penulisan Sesuatu pedoman.	
27-2-2019	BAB I	
1-3-2019	Perbaiki lagi BAB I, BAB II BAB III - Urutan pembahasan BAB IV perbaiki.	
5-3-2019	Perbaiki substansi Bab III, IV Perbaiki Kata-kata, footnote, hasil wawancara	
12-3-2019	Edit kembali Bab Bedah buku	
14-3-2019	Ace. Draftur Sidang.	

Diketahui,

Dekan Fakultas Hukum UMSU

Dosen Pembimbing Skripsi

(Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.)

(FAISAL RIZA, S.H., M.H.)

ABSTRAK

ANALISIS PERJANJIAN BNI GRIYA HASANAH MURABAHAH PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (STUDI DI BNI SYARIAH CABANG MEDAN)

OOTHRUN NADA
NPM :1506200226

Pasca terbitnya UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah juga tumbuh, salah satunya produk dari BNI Syariah yaitu BNI Griya Hasanah Murabahah adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah, dengan menggunakan akad pembiayaan murabahah. Tujuan penelitian ini menganalisis Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah Pembiayaan Pemilikan Rumah antara lain: Bentuk Perjanjian Pembiayaan, Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan Akad Pembiayaan Murabahah dan Bagaimana Akibat Hukum jika Nasabah Wanprestasi, melalui pendekatan secara kontrak keperdataan dengan konsep Syariah Islam.

Penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis yang diambil dari data primer, dengan melakukan wawancara langsung kepada petugas di BNI Syariah Cabang Medan, mempelajari brosur dan dokumen Perjanjian Pembiayaan Akad Murabahah, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh data bahwa BNI Griya Hasanah Murabahah, adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah di BNI Syariah yang menggunakan Akad Pembiayaan Murabahah yang berbentuk tertulis dan bersifat kontrak baku, atas dasar prinsip syariah yang diatur dalam Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan berdasarkan fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang telah dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) serta ketentuan hukum positif seperti Kitab Undang Undang Hukum Perdata serta dan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Apabila Nasabah BNI Griya Hasanah Murabahah melakukan wanprestasi, maka Bank akan menempuh upaya penyelesaian dengan cara melakukan negosiasi, melakukan musyawarah untuk mencari solusi. Jika upaya negosiasi dan musyawarah untuk mencari solusi mengalami jalan buntu, maka baru di tempuh upaya terakhir, dengan memberikan surat somasi serta melakukan pelelangan dimuka umum, namun tetap memperhatikan dan tunduk pada prinsip prinsip dan ketentuan Syariah Islam sesuai yang telah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia di samping tetap tunduk kepada ketentuan Hukum Perdata dan Undang-undang Hak Tanggungan.

Kata kunci : Analisis Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabah, Pembiayaan Pemilikan Rumah, Studi di BNI Syariah Cabang Medan

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrohim

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Analisis Perjanjian BNI Griya Hasanah Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi Kasus di Bank BNI Syariah Cabang Medan).

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada : Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr.Bapak Agussani., MAP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk dan menyelesaikan Pendidikan Program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr Ida Hanifah, S.H., M.H. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal. S.H.,M.Hum., dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak sehingga dan penghargaan yang setinggi tingginya di ucapkan kepada Bapak Faisal Riza, S.H., M.H., selaku Pembimbing, dan Ibu Dr Ida Nadirah, S.H., M.H., selaku Pembimbing, serta Bapak Faisal Riza,SH,M.H dan Bapak Rachmad Abduh,SH.,MH selaku Kepala Bagian Hukum Perdata dan Dosen Penasehat Akademik yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan, sehingga skripsi selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian ini berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada Pimpinan dan Staf BNI Syariah Cabang Medan khususnya kepada Bapak Ahmad atas bantuan dan dorongannya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi tinginya kepada Ayahanda Sazili, S.H., M.Si dan Ibunda Kurniati, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada abang kandung saya Zhafifi Luthfi, S.E., Nanda Rizki Saputra, S.H., dan abang saya yang tercinta Azhar Hikmawan, S.H., yang telah memberikan bantuan materil maupun moril, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Demikian juga Kepada Muhammad Fakhran Hadyan Simbolon yang penuh ketabahan selalu mendampingi dan memotivasi untuk menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan ini diucapkan terima kasih kepada sahabah-sahabat yang telah banyak berperan antara lain Sintia Citra Dewi, S.H., Putih, Nur Fitriani, Vidhea Anugreini sebagai tempat curahan hati selama ini, dan Cindy Fadillah Pohan, Ghina Widiyanti, Nauli Fitriyani Izwar, terimakasih sahabat atas kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulu tulusnya.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semuanya, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui niat baik hamba-hambanya. Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, Maret 2019

Hormat Saya

Penulis,

QOTHRUN NADA

NPM 1506200226

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	i
Berita Acara Ujian	ii
Persetujuan Pembimbing	iii
Pernyataan Keaslian.....	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	ix

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	3
2. Faedah Penelitian.....	4
B. Tujuan Penelitian.....	5
C. Definisi Operasional.....	5
D. Keaslian Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian.....	7
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	8
2. Sifat Penelitian	8
3. Sumber Data.....	9
4. Alat Pengumpul Data	9
5. Analisis Data.....	10

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Perjanjian	11
B. Pembiayaan Syariah dengan Sistem Murabahah.....	13
C. Akibat Hukum Wanprestasi.....	19
1. Akibat Hukum Wanprestasi.....	22

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah Pembiayaan Pemilikan Rumah di BNI Syariah.....	25
B. Kedudukan Para Pihak Perjanjian Dalam Pembiayaan BNI Griya Hasanah di BNI Syariah	53
C. Wanprestasi Pembiayaan BNI Griya Hasanah di BNI Syariah.....	66

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN:

1. Daftar Wawancara
2. Surat Keterangan Riset
3. Akad Pembiayaan Murabahah
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan & Brosur BNI Griya iB Hasanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap warga negara berhak atas kehidupan layak bagi kemanusiaan sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negera Republik Indonesia Tahun 1945. Kebutuhan dasar manusia terdiri dari sandang, pangan dan papan. Kebutuhan akan papan atau perumahan sebagai salah satu bentuk kebutuhan dasar manusia sudah seharusnya difasilitasi oleh pihak Pemerintah Republik Indonesia.

Perkembangan pembiayaan untuk kepemilikan rumah (KPR) terus mengalami kemajuan dari tahun ketahun, dimana berdasarkan data Bank Indonesia pada tahun 2012, pertumbuhan kredit KPR mencapai 43%, tumbuh lebih tinggi di banding dengan kredit lain dan pada bulan September 2015, jumlahnya telah mencapai Rp 318,94 triliyun.¹

Pada tahap berikutnya KPR di Indonesia juga terus berkembang mengikuti dinamika dunia perbankan, dimana pasca era lahirnya perbankan syariah di Indonesia dengan di bentuknya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, tentang Perbankan Syariah, maka KPR juga mengikuti perkembangan tersebut dengan lahirnya KPR Syariah, dimana jenis KPR ini tidak menerapkan sistem bunga tetapi menggunakan prinsip-prinsip perjanjian dalam perbankan syariah yang dilandasi oleh Hukum Perjanjian Dalam Hukum Islam. Sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, tentang Perbankan Syariah, BAB I, Pasal 1 ayat (7), bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya

¹Reny Widi Astari. Sejarah Hadirnya KPR di Indonesia. <https://kreditgogo-com/artikel>, 30 Maret 2016. dia akses pada tanggal rabu 18 Oktober 2018 pukul 20.00.

berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

BNI Syariah sebagai salah satu bentuk Bank Umum Syariah di Indonesia memiliki produk-produk perbankan, baik Produk Simpanan dan Produk Pembiayaan yang berbasis Syariah sesuai yang telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, ketentuan Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya BUKU III tentang Perjanjian.

Perjanjian adalah tindakan Hukum para pihak yang mengikat mereka secara hukum untuk melakukan isi perjanjian², sedangkan Zulkifli, SH dalam bukunya Kamus Hukum “Persetujuan adalah permufakatan, perjanjian antara satuorang atau lebih mengikatdirinya pada satu orang atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak dalam perjanjian.”³

Salah satu bentuk KPR Syariah, yang didalam Perbankan Syariah disebut dengan istilah Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah yang ada di Indonesia adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dari BNI Syariah, dimana untuk jenis produk KPR ini disebut dengan istilah Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah dengan akad Murabahah atau dengan sebutan lain “ BNI Griya Hasanah Murabahah”. BNI Griya Hasanah Murabahah adalah salah satu bentuk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah yang tidak memberlakukan sistem bunga, berbeda dengan KPR Non Syariah dimana pada KPR jenis ini memberlakukan

²Tim Beranda Yustica. 2018. *Kamus istilah hukum superlengkap*:. C-Klik Media, halaman 454.

³Zulfikli & Jimmy P. 2012. *Kamus Hukum* . Surabaya. Gramedia Perss. halaman 332.

sistem bunga seperti lazimnya dipergunakan dalam praktek perbankan konvensional. Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah, sistem yang dipakai menggunakan prinsip perjanjian secara syariah dan tidak mengandung riba yang dilandasi oleh Hukum Perjanjian dalam Islam. seperti yang tercantum dalam surah Al-Baqarah (2) : 275, yang artinya : “ Orang orang yang makan riba tidak berdiri seperti orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila”⁴.

Dalam praktik pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah, tidak semua Nasabah dapat menjalankan kewajiban dengan baik dan lancar, sehingga dalam kenyataanya ada saja sebagian Nasabah karena alasan tertentu, baik karena kesengajaan atau ketidak sengajaan terpaksa melakukan wanprestasi dalam perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah. Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Nasabah tersebut, maka tentunya akan ada konsekuensi dan muncul akibat hukum bagi Nasabah yang harus di tanggungnya.

Beranjak dari permasalahan inilah penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang: **“Analisis Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi di BNI Syariah Cabang Medan)**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Bentuk Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan?

⁴ Departemen Agama RI. 2007. *Al-Quran Terjemah Perkata*. Bandung: Syaamil Al-Quran halaman 47.

- b. Bagaimana Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan?
- c. Bagaimana Akibat Hukum Apabila Nasabah BNI Griya Hasanah Murabahah melakukan Wanprestasi?

2. Faedah Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis yaitu penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pembaca untuk menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum yang memberikan solusi dalam praktek hukum perdata yang menggunakan prinsip syariah dalam praktek perbankan syariah di Indonesia. Dengan demikian pembaca atau calon peneliti lain akan semakin mengetahui tentang hal tersebut.
- b. Secara praktis penulisan penelitian ini diharapkan bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan bagi para pihak antara lain, peneliti sendiri, masyarakat umum pengguna jasa perbankan, akademisi yang membutuhkannya informasi tentang hal ini, terutama bagi mahasiswa Fakultas Hukum untuk dapat dijadikannya sebagai acuan dalam melihat perkembangan yang terjadi di lapangan yang berkenaan dengan Analisis Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Di BNI Syariah Cabang Medan)

B. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan untuk diteliti antara lain:

1. Untuk mengetahui Bentuk Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan.
2. Untuk Mengetahui Kedudukan Para Pihak Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan.
3. Untuk Mengetahui Akibat Hukum Apabila Nasabah BNI Griya Hasanah Murabahah melakukan Wanprestasi.

C. Definisi Operasional

Sesuai dengan judul dalam penelitian ini “Analisis Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Di BNI Syariah Cabang Medan)”. maka diperoleh definisi oprasional sebagai berikut:

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.
2. Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah adalah suatu bentuk pembiayaan pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun, pembangunan dan renovasi rumah menggunakan prinsip syariah murabahah yang merupakan salah produk pembiayaan di BNI Syariah.
3. Wanprestasi adalah melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain dalam hal ini pihak BNI Syariah, sehingga pembiayaan dalam kondisi bermasalah.

4. Akibat hukum adalah akibat yang di timbulkan oleh peristiwa hukum yang disebabkan oleh perbuatan hukum karena adanya hubungan hukum dalam perjanjian.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan analisis perjanjian pembiayaan di perbankan, wanprestasi berserta akibat hukumnya sudah banyak dibahas dalam beberapa penelitian sebelumnya, namun dari bahan kepustakaan yang ditemukan, baik melalui searching via internet, maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perguruan Tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Analisis Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Di BNI Syariah Cabang Medan)”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat peneliti sebelumnya ada dua judul yang hampir mendekati, antara lain :

1. Skripsi Munziroh, NIM 21411010, Mahasiswa Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Salatiga dengan judul “Analisis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Nasabah dalam Akad Murabahah di KJSK BMT Taruna Sejahtera Cabang Sragen Kecamatan Tuntang.”. Skripsi ini merupakan penelitian *empiric* yang menekankan pada analisis penyelesaian dalam wanprestasi pada akad murabahah di KJSK BMT Taruna Sejahtera Cabang Sragen Kecamatan Tuntang.

2. Skripsi Rukmana Sari, Tahun 2011, Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Surakarta, dengan Judul Kajian Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Kendaraan Bermotor dengan Jaminan Fidusia (Studi Kasus di PT Mandiri Tunas Finance. Skripsi ini membahas tentang bentuk dan isi perjanjian kredit, cara penyelesaian wanprestasi dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam perjanjian kredit kendaraan bermotor dengan jaminan Fidusia di PT Mandiri Tunas Finance.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada Bentuk Perjanjian Pembiayaan dengan Akad Murabahah, Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian dan Bagaimana Akibat Hukum jika Nasabah Melakukan Wanprestasi pada Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah di BNI Syariah.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang di gunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan penggunaan kekuatan pemikiran, pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa dan di telaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan oleh pengasuh-pengasuhnya⁵. Dalam memecahkan suatu permasalahan tersebut, maka penelitian ini menggunakan dengan

⁵ Soerjono soekanto.2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, halaman 3.

pendekatan empiris guna mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode penelitian ini meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis dan Pendekatan penelitian adalah deskriptif kualitatif adalah penelitian yang berusaha mendiskripsikan suatu peristiwa khususnya di bidang hukum dengan cara melakukan analisis secara kualitatif tentang aspek-aspek yang menjadi obyek dalam penelitian dibidang hukum khususnya mengenai topik perjanjian di dalam hukum perdata.

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan berkerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah menggunakan riset dan analisis deskriptif.⁶ Yaitu hasil riset yang diperoleh dilapangan, dikaji dan di analisis dengan teori perdata dalam bidang perjanjian dengan menggunakan sistem syariah, secara yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data dilapangan.

⁶ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. halaman 20.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber pada:

a. Data Primer

Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumbernya (tanpa melalui media perantara) yakni di ambil dari hasil riset di BNI Syariah Cabang Medan.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara, yaitu terdiri atas:

- 1) Bahan hukum primer yaitu, buku-buku atau artikel yang diambil sebagai referensi, tentang hal yang berkaitan dengan BNI Syariah.
- 2) Bahan Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan dan ada hubungannya dengan hasil riset atau studi Kitab Undang Hukum Perdata (BW) dan buku yang secara teoritis mempunyai kaitan dengan hasil riset dan studi.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu, bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum serta melalui penelusuran dari internet.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan untuk memperoleh data primer melalui studi lapangan (*field research*) dengan memakai alat atau instrument

wawancara. Sedangkan untuk memperoleh data sekunder yaitu melalui penelusuran kepustakaan (*library research*).

5. Analisis Data

Untuk memecahkan masalah yang ada kemudian ditarik suatu kesimpulan dengan memanfaatkan data yang telah dikumpulkan melalui wawancara dan studi dokumen, maka hasil penelitian ini terlebih dahulu dianalisis dengan menggunakan analisis *kualitatif*, yaitu membahas hasil penelitian yang diuraikan dengan menggunakan kalimat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih sesuai ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW).⁷ R Subekti memberikan definisi “Perjanjian” adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sementara KRT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dipaksakan oleh Undang-Undang.⁸

Hukum Perikatan” dimaknai sebagai seperangkat aturan yang memberikan pengaturan terhadap dilaksanakannya perikatan”.⁹

Buku III BW tentang Perikatan (*Van Verbentenis*) tidak memberikan definisi tentang apa yang dimaksud dengan perikatan itu. Namun justru diawali dengan Pasal 1233 BW mengenai sumber perikatan, yaitu kontrak atau perjanjian salah satu dari sumber hukum yang ada selain dari Undang-Undang yang dapat menimbulkan perikatan. Bahkan apabila diperhatikan dalam praktik di masyarakat, perikatan yang bersumber dari kontrak atau perjanjian begitu mendominasi. Definisi “perikatan” menurut doktrin (para ahli) adalah: Hubungan hukum dalam bidang harta kekayaan antara (dua orang atau lebih), dimana pihak

⁷ R Subekti, & R Tjitrosudiro. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. halaman 338.

⁸ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 16.

⁹ Nanda Amalia. 2013. *Hukum Perikatan*. Lhoksumawe: Unimal Press, halaman 2.

yang satu (debitur) wajib melakukan suatu prestasi sedangkan pihak yang lain (kreditur) berhak atas prestasi itu.¹⁰

Apabila kita memperhatikan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sebagaimana di muat dalam Pasal 1338 BW, yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Istilah secara sah bermakna bahwa dalam perbuatan perjanjian yang sah (menurut hukum) adalah mengikat, karena di dalam asas ini terkandung “kehendak para pihak” untuk saling mengikat diri dan menimbulkan kepercayaan (*vertroewen*) diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.

Didalam Pasal 1320 BW terkandung asas yang essensial dari hukum perjanjian yakni asas konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian (*raison d'tre, het bestaawaarde*), Didalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikat diri dan menimbulkan kepercayaan (*vetrouwen*) di antara para pihak untuk pemenuhan perjanjian, Asas kepercayaan (*vetrouwenleer*) merupakan nilai etis yang bersumber pada moral

Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (1) BW. Hal ini sedasar dengan pendapat R.Subekti yang menyatakan bahwa asas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1338 BW. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-Undang, sementara Rutten menggariskan bahwa

¹⁰Agus Yudha Hernoko, *Op Cit.*, halaman 20.

perjanjian itu di buat pada umumnya bukan secara formal tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persesuaian kehendak atau konsensus semata mata.

Sesuai ketentuan Pasal 1320 BW syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk untuk pembuat perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.¹¹

B. Pembiayaan Murabahah

Sejalan dengan berkembangnya Perbankan Syariah di Indonesia dimana untuk pertama kalinya di Indonesia berdiri PT Bank Muamalat Indonesia (BMI), dengan Akte Pendirian 1 Nopember 1991 dan mulai beroperasi sejak tanggal 1 Mei 1992.

Sejak itu perkembangan perbankan syariah makin membaik dengan ikut didirikan beberapa Bank syariah lainnya di Indonesia, seperti Bank Syariah Mandiri, BRI Syariah, Bank Bukopin Syariah dan beberapa Bank lainnya termasuk berdirinya BNI Syariah, untuk pertama kali pada tanggal 29 April 2000, dengan berdirinya kantor Unit Usaha Syariah (UUS) di 5 Cabang Bank BNI, yaitu di Jogjakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin dan UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu. Disamping itu Nasabah dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI

¹¹.Ahmadi Miru & Saka Pati. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 67.

Konvensional (Office Channeling) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap mematuhi kepatuhan terhadap syariah.¹² Seperti pada umumnya Bank Syariah, produk BNI Syariah juga terdiri dari beberapa macam produk antara lain produk Simpanan, Produk Pembiayaan dan produk jasa lainnya. Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah adalah salah satu bentuk dari pembiayaan yang ada di BNI Syariah.

Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang di tambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.¹³ Hal ini sesuai dengan ayat Alqur'an sebagai landasan perjanjian secara syariah yang dilandasi oleh Hukum Perjanjian Dalam Islam seperti yang tercantum dalam surah Al-Baqarah (2) : 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا أَلَّا يَغْفُرُوا إِلَّا كَمَا يَقُومُ
الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَكَ مَوْعِدًا مِّنْ عَقْدٍ فَانْتَضَى
عَقْدَهُ مَا مَلَكَتْ أَمْرُكَ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “....Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Transaksi ini menurut buku kodifikasi produk perbankan syariah (2008) bisa dikeluarkan oleh Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank

¹² BNI Syariah. Tentang BNI Syariah, <https://www.bni.co.id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah>.

¹³ Akhmad Mujahidin. 2017. *Hukum Perbankan Syariah*. Depok: Rajawali Pers, halaman 54.

Pembiayaan Rakyat Syariah (BPR Syariah) .Artinya, pembiayaan dengan akad murabahah ini berlaku bagi ketiga-tiganya, dan bisa dijalankan oleh masing-masing sebagai produk pembiayaan.

Akad yang di gunakan oleh Bank Syariah sesuai dengan fatwa DSN-MUI, dalam Pembiayaan Murabahah ini adalah akad murabahah. Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000, tentang murabahah yang menjadi dasar produk pembiayaan ini tidak pernah menjelaskan definisi murabahah ini, namun fatwa tersebut secara umum telah memberikan ketentuan umum transaksi dengan akad murabahah ini, karena itu, akad murabahah ini sebenarnya adalah akad jual beli dengan hutang atau kredit (*ba'bi addain wa taqisith*). Selain itu dalam akad murabahah ada beberapa syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi salah satunya adalah syarat modal dan keuntungan dimana (1) modal harus berupa uang (2) modal harus jelas dan diketahui jumlahnya(3) modal harus tunai (4) modal harus diserahkan kepada mitra. Sedangkan syarat keuntungan yaitu keuntungan harus jelas ukurannya dan keuntungannya.¹⁴

Dalam fitur pembiayaan murabahah ini, Bank Syariah bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan Nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Bank juga wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan Nasabah, dan dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan di depan.

¹⁴ Ascaya. 2006. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 63.

Legalitas syariah dari produk pembiayaan murabahah ini didasarkan pada sejumlah fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah fatwa No:10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah, fatwa No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah, fatwa No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murabahah, fatwa No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam murabahah, fatwa No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan penyelesaian piutang murabahah bagi Nasabah yang tidak mampu membayar, fatwa No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murabahah, fatwa No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah.

Dalam fatwa tersebut, DSN-MUI menjelaskan ketentuan umum tentang pembiayaan murabahah ini sebagai berikut:

1. Bank dan Nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan Nasabah atas nama Bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada Nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada Nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atas kerusakan akad tersebut, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan Nasabah.
9. Jika Bank hendak mewakili kepada Nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik Bank.

Selain ketentuan umum diatas, fatwa ini juga menjelaskan ketentuan murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada Bank.
2. Jika Bank menerima permohonan tersebut, dia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada Nasabah dan Nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini Bank diperbolehkan meminta Nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pembayaran.
5. Jika Nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, Bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada Nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika Nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, dia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika Nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik Bank maksimal sebesar kerugian yang di tanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, Nasabah wajib melunasi kekurangannya.¹⁵

Selain ketentuan di atas, fatwa ini juga menjelaskan jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar Nasabah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar Nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta Nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat di pegang.

Status akad murabahah ini adalah hutang, maka fatwa ini juga menjelaskan status hutang dalam-murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang Nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan Nasabah dengan Pihak Ketiga atas barang tersebut. Jika Nasabah menjual kembali barang

¹⁵Hafidz Abdurrahman. 2012. *Menggugat Bank Syariah, Kritik Atas Fatwa Produk Perbankan Syariah*. Bogor : Al Azhar Press. halaman. 65-69.

tersebut dengan keuntungan atau kerugian, dia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada Bank.

2. Jika Nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, dia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian Nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Dia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian diperhitungkan.

Sebagaimana status pembiayaan ini merupakan hutang, maka fatwa ini juga menjelaskan tentang penundaan pembayaran dalam murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutang.
2. Jika Nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁶

C. Akibat Hukum Wanprestasi

1. Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum dari debitor yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berupa:

- a. Membayar ganti rugi yang di derita oleh kreditor (ganti rugi)
- b. Pembatalan perjanjian

¹⁶*Ibid.*, halaman 69-70.

- c. Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan objek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitor;
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Disamping debitor harus menanggung hal tersebut di atas, maka yang dapat dilakukan oleh kreditor dalam menghadapi debitor yang wanprestasi ada lima kemungkinan sebagaimana diatur pada Pasal 1276 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
- b. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
- c. Membayar ganti rugi;
- d. Membatalkan perjanjian; dan
- e. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Terjadinya Wanprestasi (Nasabah lalai) mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. oleh karena itu pihak lain yang wanprestasi harus menanggung akibat tertentu.

Untuk itu sebelum akibat tersebut dapat terjadi perlu kiranya ditempuh upaya untuk mencari jalan penyelesaian bagi Nasabah wanprestasi dengan cara sebagai berikut:

Menurut Hermansyah, S.H., M.Hum untuk menyelesaikan dan menyelamatkan kredit bermasalah (macet), dapat ditempuh upaya sebagai berikut:

- a. *Rescheduling* (Penjadwalan Ulang)

Perubahan syarat pembiayaan hanya menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu.

b. *Reconditioning* (Pensyaratan Ulang)

Perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan

c. *Restructuring* (Penataan Ulang)

Perubahan persyaratan pembiayaan.

d. *Liquidation* (Liquidasi)

Penjualan barang-barang yang dijadikan jaminan.¹⁷

Dalam Perbankan Syariah, mengacu pada fatwa DSN No47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar, yang menetapkan bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS), boleh melakukan penyelesaian/melunasi pembiayaan (*settlement*) murabahah bagi Nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaanya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. Dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Objek Murabahah atau jaminan lainnya di jual oleh Nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati
- b. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka LKS mengembalikan sisanya kepada Nasabah.
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang, maka sisa hutang tetang menjadi hutang Nasabah.
- e. Apabila Nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

¹⁷ Hermansyah, 2011, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 75.

Jika salah satu pihak tidak dapat menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Syariah Arbitrase Nasional, setelah tidak kesepakatan melalui musyawarah.

Penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui bentuk alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa tertuang melalui proses litigasi di dalam Pengadilan, kemudian berkembang penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan (Non litigasi).

Penyelesaian dengan yang bersifat Non Litigasi antara lain dengan cara sebagai berikut:

a. Negosiasi

Merupakan upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan. Dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif.

b. Mediasi

Mediasi adalah salah satu variasi dari mediasi adalah suatu prosedur di mana sengketa pertama kali diselesaikan dengan mediasi dan berikutnya bilamana perlu terhadap isu-isu yang tidak terselesaikan dilakukan melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan di bantu mediator.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa mediasi adalah pengikutsertaan Pihak Ketiga dalam proses penyelesaian sengketa. Dalam proses itu Pihak Ketiga bertindak sebagai penasihat.

c. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang juga dapat ditempuh diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa ini memiliki banyak kesamaan dengan arbitrase, dan juga menyerahkan kepada pihak ketiga untuk memberikan pendapatnya tentang sengketa yang disampaikan oleh para pihak

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa konsiliasi adalah suatu usaha untuk mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan tersebut.

d. Arbitrase

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa.

Kelebihan penyelesaian sengketa melalui arbitrase ini karna putusannya langsung final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak. Namun penyelesaian sengketa melalui arbitrase juga memiliki kekurangan yaitu:

- 1) Biaya mahal, pada kenyataanya biaya penyelesaian sengketa melalui arbitrase hampir sama dengan biaya litigasi;

- 2) Penyelesaiannya lambat, walaupun banyak sengketa yang dapat diselesaikan dalam jangka waktu 60 - 90 hari, namun banyak juga penyelesaiannya yang memakan waktu panjang atau lebih dari 90 hari

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah di BNI Syariah

Perjanjian Pembiayaan Griya Hasanah Murabahah adalah perjanjian yang timbul dari adanya kebutuhan Nasabah terhadap fasilitas Pembiayaan Kepemilikan Rumah dari BNI Syariah Cabang Medan, dimana Nasabah adalah sebagai pihak yang menerima fasilitas Pembiayaan dan BNI Syariah Cabang Medan sebagai pihak yang memberikan pembiayaan kepemilikan rumah. BNI Griya Hasanah Murabahah adalah pembiayaan pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun (KSB), pembangunan dan renovasi rumah yang merupakan produk pembiayaan yang ada di BNI Syariah.¹⁸ Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan ada beberapa jenis pembiayaan yang dapat di dukung oleh BNI Griya Hasanah Murabahah antara lain:

1. Pembiayaan untuk pemilikan rumah adalah fasilitas pembiayaan untuk membeli rumah baik untuk pembelian rumah baru di perumahan *realestate* atau rumah bekas (*second*) pribadi milik perseorangan.
2. Pembiayaan untuk pemilikan rumah toko (ruko) adalah fasilitas pembiayaan untuk membeli rumah toko (ruko) baik yang baru atau rumah toko (ruko) bekas

¹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:00.

3. Pembiayaan untuk pemilikan kavling siap bangun (KSB) adalah fasilitas pembiayaan untuk membeli tanah atau lahan yang sudah jadi dan siap untuk di bangun rumah.
4. Pembiayaan untuk pembangunan rumah adalah fasilitas pembiayaan untuk membangun rumah di lahanmilik pribadi dari Calon Nasabah
5. Pembiayaan untuk merenovasi rumah adalah fasilitas pembiayaan untuk memperbaiki rumah atau merenovasi rumah milik perorangan dari Calon Nasabah.¹⁹

Adapun bentuk perjanjian Pembiayaan Griya Hasanah Murabahah ini adalah bentuk perjanjian tertulis atau kontrak baku yang telah di persiapkan oleh Pihak BNI Syariah.

Di dalam Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah ini menggunakan prinsip syariah sesuai yang berlaku pada praktek perbankan syariah pasca lahirnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Perjanjian Griya Hasanah Murabahah bukanlah merupakan perjanjian hutang piutang sebagaimana yang kita kenal dalam praktek perbankan konvensional, namun adalah perjanjian dengan prinsip syariah yang melibatkan dua pihak yakni Pihak BNI Syariah dan Pihak Nasabah, dengan prinsip syariah dimana akadnya adalah akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan bagi Pihak Bank yang disepakati kedua belah pihak. Dengan demikian BNI Griya Hasanah Murabahah berbeda dengan KPR yang ada di Bank Umum yang menggunakan akad hutang piutang dengan tambahan bunga bagi Pihak Bank, namun BNI Griya

¹⁹Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:05.

Hasanah Murabahah menggunakan prinsip syariah. Dengan digunakannya prinsip syariah pada Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah maka perjanjian ini memiliki beberapa kelebihan atau keunggulan jika dibandingkan dengan kredit di perbankan konvensional yang memberlakukan sistem bunga atau ribawi, antara lain:

1. Menimbulkan rasa tenteram dan tenang karena pembiayaan menggunakan sistem syariah terhindar dari transaksi yang ribawi.
2. Angsuran pembiayaan bersifat tetap sampai dengan berakhirnya pembiayaan (lunas)
3. Proses persetujuan pembiayaan syariah mudah dan relative cepat.
4. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun untuk Calon Nasabah yang berpenghasilan tidak tetap (Nasabah *Non Fix Income*) dan sampai dengan 20 tahun untuk calon Nasabah yang berpenghasilan tetap (Nasabah *Fix Income*)
5. Pembayaran angsuran melalui debet rekening otomatis.
6. Tarif pembiayaan relative bersaing.²⁰

Adapun persyaratan yang harus di penuhi oleh Calon Nasabah yang ingin mengajukan fasilitas pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah sebagai berikut:

1. Pemohon minimal berusia 21 tahun, dan saat pembiayaan lunas berusia maksimum 60 tahun (usia pensiun)
2. Calon Nasabah merupakan Karyawan atau Profesional atau Pengusaha (Wiraswasta).
3. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur.
4. Melengkapi dokumen pembiayaan.
5. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian Bank.²¹

²⁰ Ahmad Ifham. 2015. *Ini Loh Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pusaka Utama, halaman 207.

Setelah terpenuhinya persyaratan pengajuan fasilitas pembiayaan BNI Griya Hasanaha Murabahah oleh Calon Nasabah, maka proses selanjutnya Calon Nasabah harus memenuhi kelengkapan dokumen. Dimana untuk kelengkapan dokumen tersebut di bagi menjadi 3 kelompok Calon Nasabah yakni sebagai berikut:

1. Kelompok Calon Nasabah Karyawan atau Pegawai (Nasabah *Fix Income*)

Kelompok Calon Nasabah Karyawan atau Pegawai (Nasabah *Fix Income*) yaitu kelompok yang memiliki penghasilan tetap dari statusnya sebagai Karywan Swasta, Karyawan BUMN, Karyawan Perusahaan Asing, Pegawai Negeri Sipil, Aparatur Sipil Negara Non PNS (ASN Non PNS), termasuk Tentara Nasional Indonesia (TNI) dan Anggota Polisi Republik Indonesia (POLRI), dengan melengkapi persyaratan dokumen sebagai berikut:

- a. Fotocopy KTP Pemohon dan suami/ isteri
- b. Pas Foto Pemohon dan suami/ isteri.
- c. Fotocopy surat nikah/surat cerai/ pisah harta, jika ada perjanjian pisah harta.
- d. Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan.
- e. Fotocopy NPWP (untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta).
- f. Fotocopy rekening tabungan/koran 3 bulan terakhir.
- g. Asli slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan.
- h. Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan.
- i. Dokumen kepemilikan jaminan
 - 1) Fotocopy sertifikat dan IMB
 - 2) Surat pesanan atau penawaran
 - 3) Fotocopy bukti setoran PBB terakhir
 - 4) Rencana anggaran biaya (RAB)
- j. Denah lokasi rumah tinggal

²¹Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:10.

2. Kelompok Calon Nasabah Berpenghasilan Tidak Tetap yaitu Pengusaha atau Wiraswasta (Nasabah *Non Fix Income*)

Kelompok Calon Nasabah Berpenghasilan Tidak Tetap (Nasabah *Non Fix Income*) yaitu yang berasal dari unsur Pengusaha atau Wiraswasta dimana penghasilan kelompok ini memperoleh *income* (pendapatan) nya dari kegiatan menjalankan usaha secara mandiri, dengan melengkapi persyaratan dokumen sebagai berikut:

- a. Fotocopy KTP Pemohon dan suami/ isteri.
 - b. Pas Foto Pemohon dan suami/ isteri.
 - c. Fotocopy surat nikah/surat cerai/ pisah harta, jika ada perjanjian pisah harta.
 - d. Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan.
 - e. Fotocopy NPWP (untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta).
 - f. Fotocopy rekening tabungan/Koran 3 bulan terakhir.
 - g. Asli slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan.
 - h. Neraca laba dan rugi atau informasi keuangan. 2 (dua) tahun terakhir.
 - i. Akte perusahaan,SIUP dan TDP.
 - j. Dokumen kepemilikan jaminan:
 - 1) Fotocopy sertifikat dan IMB.
 - 2) Surat pesanan atau penawaran.
 - 3) Fotocopy bukti setoran PBB terakhir.
 - 4) Rencana anggaran biaya (RAB).
 - k. Denah lokasi rumah tinggal.
3. Kelompok Calon Nasabah Professional
- Kelompok Calon Nasabah Professional yaitu yang berasal dari unsur profesional yang menjalankan profesi sebagai Dokter,Notaris, Pengecara dan kelompok profesi lainnya dengan melengkapi dokumen sebagai berikut:
- Fotocopy KTP Pemohon dan suami/ isteri.
- a. Pas Foto Pemohon dan suami/ isteri.
 - b. Fotocopy surat nikah / surat cerai/ pisah harta, jika ada perjanjian Pisah harta.
 - c. Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI Keturunan.
 - d. Fotocopy NPWP (untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta).
 - e. Fotocopy rekening tabungan/koran 3 bulan terakhir.
 - f. Asli slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan.

- g. Neraca laba dan rugi atau informasi keuangan 2 (dua) tahun terakhir.
- h. Fotocopy surat izin praktek profesi.
- i. Dokumen kepemilikan jaminan:
 - 1) Fotocopy sertifikat dan IMB.
 - 2) Surat pesanan atau penawaran.
 - 3) Foto copy bukti setoran PBB terakhir.
 - 4) Rencana anggaran biaya (RAB).
- 11. Denah lokasi rumah tinggal.²²

1. Proses verifikasi dan analisis persetujuan pembiayaan

Setelah Calon Nasabah BNI Griya Hasanah Murabahah dari masing-masing kelompok penghasilan karyawan/ pegawai, pengusaha dan professional, yang telah memenuhi persyaratan dan telah melengkapi dokumen untuk pengajuan BNI Griya Hasanah Murabahah, maka pihak BNI Syariah akan melakukan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan melakukan analisis pembiayaan, untuk memutuskan dapat atau tidak disetujuinya permohonan pembiayaan Calon Nasabah BNI Griya Hasanah Murabahah dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Melakukan verifikasi dokumen usulan pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah dengan cara fotocopy dokumen Calon Nasabah dicocokkan dengan asli dokumen, apakah fotocopy dokumen tersebut sudah sesuai dengan aslinya. Jika sudah sesuai dengan aslinya, maka dilakukan stempelisasi padacopy dokumen masing-masing bahwa dokumen tersebut sudah sesuai dengan asli.
- b. Melakukan verifikasi sumber/data penghasilan dan biaya hidup Calon Nasabah. Melakukan verifikasi sumber/data penghasilan dan biaya hidup Calon Nasabah, dengan cara sebagai berikut :

²² BNI Syariah, *BNI Griya Ib Hasanah*. Medan: halaman depan brosur.

- 1) Untuk Calon Nasabah dari kelompok karyawan atau pegawai data penghasilan berupa slip gaji atau surat keterangan penghasilan dari instansi calon Nasabah bekerja di verifikasi dengan fotocopy riwayat rekening tabungan atau rekening koran dalam 3 (tiga) bulan terakhir, agar dapat dipastikan bahwa data penghasilan dan biaya hidup sudah sesuai dan tercermin dari copy buku tabungan atau rekening koran dalam 3 (tiga) bulan tersebut dan dinilai sudah benar dan sesuai.
- 2) Untuk Calon Nasabah dari kelompok berpenghasilan tidak tetap atau wiraswasta, dilakukan verifikasi penghasilan dari usahanya, dengan cara melakukan cek kelapangan atas usaha nya (*Check On The Spot*) apakah usaha Calon Nasabah sesuai dengan data penghasilan yang disampaikan kepada pihak Bank. Disamping itu juga melakukan pengecekan penghasilan melalui penelusuran riwayat rekening tabungan dan rekening koran usaha yang bersangkutan, jika diperlukan juga melakukan analisis terhadap kelayakan dan kewajaran data rugi laba dan *cash flow* yang disampaikan oleh Calon Nasabah kepada Bank, juga termasuk didalamnya melakukan analisis rasio-rasio keuangan yang sehat bagi sebuah usaha secara kuantitatif.
- 3) Untuk Calon Nasabah dari kelompok profesional verifikasi data penghasilan hampir mirip dengan kelompok pegawai, berupa keterangan perkiraan penghasilan perbulan yang disampaikan Calon Nasabah kelompok profesional kepada Bank di verifikasi dengan fotocopy riwayat rekening tabungan atau rekening koran dalam 3 (tiga)

bulan terakhir, agar dapat dipastikan bahwa data penghasilan dan biaya hidup sudah sesuai dan tercermin dari copy buku tabungan atau rekening koran dalam 3 (tiga) bulan tersebut dan dinilai sudah benar dan sesuai.

c. Melakukan verifikasi dokumen jaminan Calon Nasabah.

Melakukan verifikasi dokumen jaminan Calon Nasabah baik dari kelompok pegawai, wiraswasta dan profesional, sifatnya sama saja bahwa dokumen jaminan yang akan diserahkan oleh calon Nasabah kepada Bank sebagai jaminan atau agunan tambahan atas pembiayaan yang akan diberikan pihak Bank kepada Calon Nasabah, diverifikasi secara administrasi dan legalitasnya dan secara fisik dengan dilakukan peninjauan jaminan kelengkapan tentang kelayakan apakah jaminan tersebut secara fisik dan legalitas sertifikat/ IMB serta perizinan yang terkait lainnya jika ada, sudah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank (SOP Bank).

d. Melakukan appraisal jaminan Calon Nasabah

Melakukan appraisal jaminan Calon Nasabah, setelah jaminan dinilai layak oleh pihak Bank, maka jaminan tersebut dilakukan appraisal untuk mengetahui nilai pasar wajar dari sebuah jaminan guna menentukan maksimal pembiayaan yang dapat diberikan pihak Bank kepada Calon Nasabah.

e. Melakukan analisis untuk memutuskan dapat atau tidaknya persetujuan pembiayaan.

Melakukan analisis untuk memutuskan dapat atau tidaknya persetujuan pembiayaan, setelah pihak Bank melakukan verifikasi terhadap dokumen permohonan Calon Nasabah, verifikasi penghasilan Calon Nasabah, verifikasi terhadap kelayakan jaminan Nasabah dan telah melakukan appraisal terhadap jaminan yang telah disampaikan oleh Calon Nasabah, maka pihak Bank sudah dapat memutuskan apakah usulan permohonan pembiayaan Calon Nasabah dapat disetujui atau tidak. Jika dinilai dinilai oleh pihak Bank bahwa usulan pembiayaan dapat disetujui, maka Bank akan menerbitkan Surat Keputusan Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah kepada Calon Nasabah.²³

2. Persiapan akad pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah

Setelah terbitnya Surat Keputusan Pembiayaan, dimana Nasabah telah memperoleh persetujuan fasilitas pembiayaan dari BNI Syariah maka Pihak Bank akan melakukan persiapan akad pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah sebagai berikut:

- a. Melakukan kordinasi dengan pihak Notaris Dian Saraswati, SH selaku pihak Notaris yang di tunjuk oleh BNI Syariah untuk persiapan Akad Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah dan mengecek keabsaan dokumen jaminan yang akan di biyai.
- b. Melakukan persiapan penandatanganan akta-akta yang akan di tandatangani pada saat akad pembiayan antara lain:

²³Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:15.

- 1) Persiapan pembuatan akta dibawah tangan (Non Notaris), Akad pembiayaan murabahah yang ditanda tangani oleh Nasabah dengan Pihak Bank.
- 2) Persiapan pembuatan Akta Jual Beli Notaris PPAT, yang ditanda tangani oleh Calon Nasabah dengan Pihak Penjual Rumah.
- 3) Persiapan Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang ditanda tangani oleh Nasabah yang memberikan kuasa kepada Bank (Akta Notaris).

3. Pelaksanaan Akad Pembiayaan

Setelah persiapan akad pembiayaan telah selesai semua dan dokumen-dokumen serta akta-akta yang akan di tandatangani selesai dipersiapkan serta tanggal penandatanganan akad pembiayaan sudah ditentukan oleh pihak terkait antara lain, Pihak Nasabah, Pihak Penjual Rumah, Pihak Bank dan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka pelaksanaan akad pembiayaan dapat dilakukan sesuai waktu/ jam dan tanggal telah disepakati. Dimana pelaksanaan penandatanganan akta-akta tersebut biasanya dilakukan di Kantor Notaris/PPAT atau di Kantor BNI Syariah sesuai dengan situasi dan kondisi yang disepakati para pihak.²⁴

Penandatanganan Akad Pembiayaan Murabahah antara Nasabah dengan Pihak Bank dengan akta dibawah tangan (Non Notaris) yang formatnya telah dipersiapkan oleh Pihak Bank, dimana akad pembiayaan murabahah berisi 22 Pasal yang berisi hak dan kewajiban dari Pihak Bank dan Pihak Nasabah yang

²⁴Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:20.

akan di uraikan di bagian tersendiri dalam penelitian ini serta hal-hal penting yang perlu di atur dalam perjanjian akad perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah ini :antara lain memuat hal sebagai berikut :

a. Tujuan Pembiayaan

Dalam ketentuan Pasal 3, akad pembiayaan, disebutkan bahwa tujuan pembiayaan ini adalah pembelian 1 (satu) unit tanah & bangunan dengan luas tanah sesuai sertifikat dan luas bangunan fisik/ IMB.

b. Realisasi Pembiayaan

Dalam Ketentuan Pasal 5, akad pembiayaan, disebutkan bahwa Bank akan melakukan realisasi pembiayaan setelah Nasabah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Telah menandatangani akad pembiayaan murabahah.
- 2) Sertifikat tanah telah di terima atau di serahkan kepada Pihak Bank.
- 3) Biaya-biaya terkait pemberian pembiayaan ini telah di cadangkan seluruhnya termasuk biaya pengikatan atau notaris, pajak, premi asuransi dan lain-lain.
- 4) Menandatangani surat pernyataan sehubungan dengan ketentuan FTV Bank Indonesia.
- 5) Menyerahkan asli IMB atau fotocopy IMB induk legalisir kepada Pihak Bank.
- 6) Jaminan telah diserahkan ke pihak BNI Syariah Palembang.

- 7) SKMHT telah ditandatangani dan telah ada cover note dari Notaris bahwa biaya-biaya telah diterima sehingga balik nama dan pengkatan hak tanggungan dapat dilakukan.
- 8) Nasabah ditutup asuransi jiwa dan terhadap bangunan telah ditutup asuransi kerugian pada maskapai asuransi yang ditunjuk oleh Bank dengan syarat *bankers clause* PT BNI Syariah Kantor Cabang Palembang.
- 9) Realisasi dilakukan sekaligus rekening penjual di BNI Syariah.
- 10) Nasabah menyerahkan suatu pernyataan yang dibuat oleh pemilik awal bahwa sebelum pencairan pembiayaan pemilik awal/ penjual wajib mengosongkan rumah apabila surat pernyataan belum dapat diserahkan maka dana pencairan akan direntesi sebesar 50% dari nilai pembiayaan sampai dengan syarat terpenuhi.
- 11) Nasabah menyediakan dana di rekening Nasabah yang ada di BNI Syariah sebagai cadangan untuk pembayaran uang muka/ *self financing* atau bukti transfer.
- 12) Nasabah menyerahkan Surat Pernyataan Penjual/ pemilik awal telah melepaskan hak kepemilikan atas rumah tersebut kepada Nasabah dan diketahui oleh seluruh ahli waris.
- 13) Nasabah menyerahkan Berita Acara Serah Terima (BAST) bahwa objek pembiayaan telah diserahterimakan kepada Nasabah dan objek pembiayaan telah siap huni (incl. Listrik dan air bersih), dibuktikan dengan telah ditandatangani dan diserahkannya ke BNI Syariah.

- 14) Biaya yang timbul sebagai akibat pembiayaan telah disetor ke rekening wadiah khusus atas nama mudharib untuk menampung biaya biaya tersebut.²⁵

c. Pembayaran Angsuran Pembiayaan

Dalam Ketentuan Pasal 6, akad pembiayaan disebutkan bahwa :

- 1) Nasabah wajib melakukan pembayaran pembiayaan kembali kepada Bank.
- 2) Nasabah wajib melakukan pelunasan pembiayaan kepada Bank secara angsuran sesuai dengan jadwal angsuran pembiayaan terlampir yang merupakan satu kesatuan dengan akad ini dan harus lunas selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu pembiayaan.
- 3) Pembayaran angsuran pembiayaan dilakukan dengan cara melakukan setoran atau perkreditan pada rekening tabungan atau giro Nasabah sebagai rekening afiasi yang selanjutnya dilakukan pendebitan oleh Bank untuk pembayaran angsuran pembiayaan, angsuran wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran yang di tentukan dalam akad ini.
- 4) Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan.

²⁵ Akta Akad Pembiayaan Murabahah BNI Syariah Cabang Medan.

- 5) Jika kewajiban pembayaran Nasabah berdasarkan akad ini jatuh pada hari kerja, maka Nasabah wajib melakukan pembayaran tersebut selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelumnya.
- 6) Nasabah diperkenankan melakukan pelunasan baik sebagian maupun seluruhnya atas setiap jumlah uang yang terutang kepada Bank sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja sebelum tanggal rencana pelaksanaan pelunasan pembiayaan yang dipercepat.
- 7) Pembukuan dan catatan-catatan yang ada pada Bank dan telah diberitahukan oleh Bank kepada Nasabah merupakan bukti yang cukup dari jumlah hutang Nasabah berdasarkan akad ini.

d. Ganti Rugi

Sesuai ketentuan Pasal 7, akad pembiayaan, apabila Nasabah dengan sengaja atau karena kelalaian terlambat atau tidak melakukan pembayaran angsuran pembiayaan, maka Nasabah dikenakan ganti rugi 100% (seratus persen) dari jumlah kerugian riil yang diderita Bank dan harus di bayar lunas oleh Nasabah kepada Bank.

e. Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)

Ketentuan Pasal 17, akad pembiayaan mengatur tentang *Force Majeure*:

- a) Yang dimaksud keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi diluar kekuasaan atau kemampuan salah satu pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak

dapat melaksanakan hak-hak dan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, *epidemic*, dan kebijaksanaan maupun peraturan pemerintahan atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian.

- b) Dalam terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), pihak yang mengalami peristiwa yang dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*) wajib memberitahukan secara tertulis tentang hal tersebut kepada pihak lainnya, dengan melampirkan bukti secukupnya dari kepolisian atau instansi yang berwenang mengenai terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut.
- c) Bilamana dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan dimaksud, belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut.
- d) Para Pihak dibebaskan dan kewajiban untuk melaksanakan isi akad ini, baik sebagian maupun keseluruhan apabila kegagalan atau

keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut disebabkan keadaan memaksa (*force majeure*).

- e) Setelah berakhir atau dapat diatasinya keadaan memaksa (*force majeure*) wajib segera melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang tertunda.

f. Penyelesaian Perselisihan

Dalam ketentuan Pasal 18, akta pembiayaan mengatur tentang hal:

- a) Segala perselisihan yang timbul berdasarkan akad ini antara para pihak berkenaan dengan penafsiran dan/ atau pelaksanaan akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat dengan tunduk pada prinsip syariah.
- b) Apabila dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak tercapai kesepakatan, para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui pengadilan agama Palembang²⁶

4. Penandatanganan Akta Jual Beli Notaris /PPAT

Penandatanganan Akta Jual Beli PPAT, dilakukan bersamaan dengan penandatanganan Akta Akad Pembiayaan Murabahah, Penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan serta penandatanganan dokumen pelengkap lainnya yang dilakukan di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris PPAT) yang telah di tunjuk oleh Pihak BNI Syariah sesuai dengan ketentuan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan

²⁶ *Ibid.*,

untuk membuat Akte Peralihan Hak Atas Tanah dari penjual kepada pembeli.²⁷ Adapun penandatanganan Akta Jual Beli PPAT dari Penjual tanah dan bangunan kepada Pembeli, yang dalam hal ini juga merangkap sebagai Nasabah Bank, karena yang bersangkutan telah memperoleh fasilitas Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah di BNI Syariah, dimana jual beli tanah dan bangunan tersebut, sebagian dibiayai oleh BNI Syariah dan sebagian lagi dibiayai sendiri oleh Pembeli yang juga merangkap sebagai Nasabah Bank dengan menyediakan uang muka sendiri (*down payment*) minimal sebesar 20 % dari harga tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli. Jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan secara tunai (*cash*) oleh pembeli kepada penjual dengan sumber dana yang berasal 2 (dua) sumber yakni dari sumber dana sendiri berupa uang muka (*down payment*) dan sisanya dari sumber pembiayaan Bank dengan fasilitas Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah.

Pada saat penandatanganan akta jual beli PPAT, Pihak Penjual dan Pihak Pembeli harus melunasi terlebih dahulu kewajiban pajak yang dilengkapi bukti setor pajak baik Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PBHTB) yang menjadi kewajiban Pihak Pembeli dan Pajak Penghasilan (PPH) yang menjadi kewajiban Pihak Penjual. Dengan telah di tanda tangani akta jual beli PPAT maka secara hukum telah terjadi peralihan hak dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli, dimana pengurusan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dilakukan oleh Notari PPAT yang telah di tunjuk oleh pihak BNI Syariah tersebut.

²⁷Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:25.

5. Penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, sebagai salah satu syarat yang telah ditetapkan Pihak Bank kepada Nasabah dalam memperoleh fasilitas Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah, karena dalam Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah sebagai perjanjian pokok (*Principal*) diikuti dengan perjanjian tambahan (*Assesoir*) berupa pemberian jaminan dengan menggunakan Hak Tanggungan sebagai mana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Adapun pemberian Jaminan Hak Tanggungan di mulai dengan pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Nasabah kepada Pihak Bank yang dalam hal ini BNI Syariah.²⁸

Adapun isi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang memuat Kuasa Khusus (SKMHT) dari Nasabah kepada Pihak Bank yang untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang Nasabah berupa sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian hutang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/ Pemberi Kuasa dengan: Perseroan Terbatas PT. Bank BNI Syariah selaku Kreditor dan dibuktikan dengan Akad Pembiayaan Murabahah, yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup, dengan nilai Hak Tanggungan sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar hutang atas objek Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pembiayaan berupa sertifikat dan

²⁸Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:30.

bukti pemilikan untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Objek bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut kemudian hari, yang menurut sifat, peruntukan dan ketentuan Undang-Undang dapat dianggap sebagaimana benda tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan; kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta mempelihatkann dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/ meminta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sebagai berikut:

- a. Janji bahwa dalam hal Objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, sehingga Kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara para Pihak Pertama dengan Pihak Kedua.
- b. Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan Objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau

mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis, terlebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan;

- c. Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk mengelolah Objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- e. Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak terpenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- f. Jika bahwa Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri Objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- g. Janji yang diberikan oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggung;

- h. Janji bahwa pemberian Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan;
- i. Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diteima Pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- j. Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima Pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika Objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- k. Janji bahwa Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- l. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan.²⁹

6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Setelah adanya Surat Kuasa Pembebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dari Nasabah kepada Pihak Bank, yang sudah di tanda tangani oleh Nasabah bersamaan waktunya pada saat penanda tangan akad pembiayaan murabahah, maka jika proses balik nama sertifikat sudah selesai di balik nama kepada Pembeli (Nasabah), yang Akta Jual Beli PPAT nya juga sudah

²⁹ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan BNI Griya Hasanah.

ditandatangani bersamaan pada saat penandatanganan akad pembiayaan murabahah, maka Pihak Bank akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah di tunjuk Pihak Bank dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah diberikan oleh Nasabah kepada Pihak Bank, maka Pihak Bank akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk menjamin pelunasan hutang Debitor sejumlah tersebut, sesuai ketentuan yang di atur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 1 Ayat (1), bahwa Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian pembiayaan hutang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian hutang-piutang), sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama), oleh Pihak Pertama (Nasabah) diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua (Bank), yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Objek-Objek, objek berupa 1 (satu) hak atas tanah dan bangunan, atas Sertifikat Hak Milik dan bukti pemilikan yang disebutkan

diatas diserahkan kepada Notaris PPAT, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak, Pendaftaran Hak Tanggungan dengan akta ini.

Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas meliputi juga Bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau akan didirikan, ditanam, dan ditempatkan di atas tanah tersebut kemudia hari, yang menurut sifat, pertukaran, dan ketentuan Undang-Undang dapat dianggap sebagai benda tidak bergerak, tidak ada yang dikecualikan, Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Pihak Pertama menjaminkan bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat (ketentuan Pasal 1 APHT).
- b. Hak Tanggungan tersebut diatas diberikan oleh Pihak Pertama diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak.
- c. Dalam hal Objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat, melakukan pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Nilai

masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua.

- d. Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan.
- e. Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah Hukumnya meliputi Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- f. Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:
 - 1) Menjual atau suruh jual dihadapan umum secara lelang sebagian Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;
 - 2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - 3) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
 - 4) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan

- 5) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang Debitor tersebut diatas; dan;
- 6) Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
 - a) Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
 - b) Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah diesekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan Pertama;
 - c) Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan Haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga;
 - d) Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu

yang karena itu dapat ditagih dari Perintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainya tersebut guna pelunasan piutangnya;

- e) Pihak Pertama akan mengansuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk sejumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan syarat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan, Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan hutang debitor;
- f) Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan,

jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak terpenuhinya atau dilanggarnya Ketentuan Undang-Undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu untuk pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan;

- g) Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaanya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau Pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;
- h) Sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa Kepada Pihak Kedua untuk menerima sertifikat tersebut dari Kantor Pertahanan setelah Hak tanggungan didaftarkan;
- i) Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas yang diberikan para pihak berdasarkan akta ini dan akan menjamin bahwa

sertifikat ini adalah satu-satunya yang sah dan tidak pernah dibuat duplikasinya/ salinanya oleh instansi yang berwenang atas permintaanya, sehingga dengan ini pihak membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala gugatan/ tuntutan berupa apapun juga dan dari siapapun (ketentuan Pasal 2 APHT);

- j) Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap dihadap Pejabat-Pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan menandatangani formulir/ surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menanggung segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.³⁰

7. Pencairan dana pembiayaan dan Pelaksanaan pembayaran cicilan pembiayaan

Setelah proses penanda tangan Akad Pembiayaan Murabahah, Akta Jual Beli PPAT, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah selesai, maka Pihak Bank akan mencairkan dana pembiayaan kepada Penjual Tanah dan Bangunan/ Rumah, yang sebelumnya telah disarankan membuka rekening di BNI Syariah atau pada rekening Penjual pada Bank lain. Setelah dana pencairan telah di transfer ke rekening penjual maka secara *defacto* proses jual beli rumah telah

³⁰ Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah.

lunas yang di bayar dengan Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah dan uang muka (*down payment*) dari Nasabah.³¹

Setelah proses pencairan pembiayaan selesai, untuk berikutnya kepada Nasabah telah muncul kewajiban untuk mulai membayar cicilan sesuai dengan waktu dan tanggal yang telah ditetapkan oleh Bank, biasanya setiap tanggal 25 setiap bulan selama jangka waktu pembiayaan yang telah ditetapkan dan disetujui oleh Bank

B. Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah di BNI Syariah

Dalam Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah, yang timbul dari adanya pemberian fasilitas BNI Griya Hasanah Murabahah dari pihak BNI Syariah kepada Pihak Nasabah, dengan telah di tandatangannya Akad Pembiayaan Murabahah, Akta Surat Kuasa Mebebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan di ikuti dengan penandatanganan Akta Pemberi Hat Tanggungan (APHT). Pada saat seketia sudah selesai di proses balik nama ke Nasabah. Maka timbulah Kedudukan Para Pihak berikut hak dan kewajiban masing-masing.

Kedudukan Para Pihak yakni Pihak Pertama adalah Pihak Bank yaitu pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah kepada Pihak Kedua yakni Nasabah sebagai pihak yang menerima fasilitas pembiayaan dari BNI Syariah yang menggunakan prinsip syariah sesuai fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang menjadi dasar

³¹Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:35.

produk pembiayaan pada Perbankan Syariah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia.³²

1. Pihak Nasabah

Pihak Nasabah, yakni pihak yang menerima pembiayaan dari BNI Syariah yaitu Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah, khususnya dalam penelitian ini adalah untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah salah satu bentuk produk pembiayaan dari BNI Syariah. Pembiayaan adalah penyediaan dana yang di persamakan dengan itu.

Sebagai Nasabah penerima Pembiayaan Pemilikan Rumah BNI Griya Hasanah Murabahah, maka secara kategori Nasabah ini disebut juga sebagai orang yang mempunyai kewajiban atau Debitor. Dalam skema pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah, Debitor punya kewajiban-kewajiban sebagaimana tercantun dalam Akad Pembiayaan Murabahah yang menggunakan Prinsip Syariah. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

a. Kedudukan dan kewajiban Nasabah BNI Griya Hasanah Murabahah

Kedudukan Pihak Nasabah sebagai Pihak Kedua yang menerima fasilitas pembiayaan dari BNI Syariah dengan menggunakan prinsip syariah sesuai fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang menjadi dasar produk pembiayaan pada Perbankan Syariah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia, dimana kewajiban Nasabah tersebut

³²Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Februari 2019 Pukul 16:40.

di atur dalam Akta Akad Pembiayaan Murabahah, disebutkan bahwa Nasabah adalah pihak yang berhutang yang mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

1) Kewajiban angsuran

- a) Kewajiban Angsuran adalah sejumlah uang yang harus di bayar setiap periode oleh Nasabah kepada Bank sebagai pelunasan yang timbul dari akad ini Sesuai ketentuan Pasal 6 Akta Akad Pembiayaan Murabahah, pembayaran angsuran pembiayaan dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut
- b) Nasabah wajib melakukan pembayaran pembiayaan kembali kepada Bank.
- c) Nasabah wajib melakukan pelunasan pembiayaan kepada Bank secara angsuran sesuai dengan jadwal angsuran pembiayaan terlampir yang merupakan satu kesatuan dengan akad ini dan harus lunas selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu pembiayaan.
- d) Pembayaran angsuran pembiayaan dilakukan dengan cara melakukan setoran atau perkreditan pada rekening tabungan atau giro Nasabah sebagai rekening afiasi yang selanjutnya dilakukan pendebitan oleh Bank untuk pembayaran angsuran pembiayaan, angsuran wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran yang di tentukan dalam akad ini.
- e) Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak

terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan.

- f) Jika kewajiban pembayaran Nasabah berdasarkan akad ini jatuh pada hari kerja, maka Nasabah wajib melakukan pembayaran tersebut selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelumnya.
- g) Nasabah diperkenankan melakukan pelunasan baik sebagian maupun seluruhnya atas setiap jumlah uang yang terutang kepada Bank sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja sebelum tanggal rencana pelaksanaan pelunasan pembiayaan yang dipercepat.
- h) Pembukuan dan catatan-catatan yang ada pada Bank dan telah diberitahukan oleh Bank kepada Nasabah merupakan bukti yang cukup dari jumlah hutang Nasabah berdasarkan akad ini.
- i) Selama masa pelaksanaan pembiayaan berlangsung, dapat saja timbul tunggakan angsuran yang dilakukan oleh Nasabah. Tunggakan adalah kewajiban pembayaran oleh Nasabah yang belum di lunasi pada saat kewajiban tersebut jatuh tempo berdasarkan akad ini, baik berupa angsuran, ganti rugi, tunggakan biaya asuransi maupun biaya notaris dan/ atau biaya-biaya lain nya untuk pelaksanaan akad ini, sedangkan

Cidera janji/ wanprestasi adalah kegagalan nasabah memenuhi janji atau kewajiban atau kesepakatan berdasarkan akad ini.³³

2) Kewajiban agunan

Sesuai ketentuan Pasal 7 Akta akad Pembiayaan Murabahah, Nasabah dikenakan Ganti Rugi, apabila Nasabah dengan sengaja atau karena kelalaian terlambat atau tidak melakukan pembayaran angsuran pembiayaan, maka Nasabah dikenakan ganti rugi 100% (seratus persen) dari jumlah kerugian riil yang diderita Bank dan harus di bayar lunas oleh Nasabah kepada Bank

Kewajiban Agunan. Disamping Nasabah mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran, sesuai ketentuan Akta Akad Pembiayaan Murabahah, maka Nasabah juga punya kewajiban memberikan agunan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank guna menjamin pelunasan hutang/kewajiban. Sesuai ketentuan Pasal 10 Akta Akad Pembiayaan Murabahah, bahwa Agunan adalah:

“Segala harta kekayaan Nasabah, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh hutang Nasabah yang timbul karna akad ini.”

³³Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:45.

- a) Guna lebih menjamin pembayaran kembali pembiayaan, Nasabah menyerahkan agunan kepada Bank, perubahan dan penggantian agunan-agunan tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis para pihak. Sedangkan jenis dan peningkatan agunan tersebut sebagaimana tercantum dalam rincian sebagai berikut:

Pengikatan: Jaminan di ikat Hak Tanggungan sebesar jumlah hutang dan biaya pengkitaan menjadi beban Nasabah.

- b) Jika menurut Bank nilai agunan telah menurun sedemikian rupa jika dibandingkan dengan nilai dan harga yang dipakai dalam transaksi semula, maka atas pemberitahuan Bank, Nasabah wajib menambah barang yang diagunkan.
- c) Bukti-bukti pemilik agunan sebagaimana dimaksud pada pasal ini harus diserahkan dan akta-akta pengikat agunan yang berkaitan dengan barang-barang agunan tersebut harus sudah ditandatangani oleh Pemegang Hak dan Bank serta diterima oleh Bank sebelum dilakukan penarikan/realisasi pembiayaan, kecuali ditentukan lain oleh Bank.
- d) Selama berlakunya akad ini, Nasabah sepakat untuk melakukan perpanjang/pengurusan hak atas agunan. Apabila Nasabah tidak melaksanakan perpanjangan/ pengurusan hak atas agunan, sedangkan hal tersebut perlu untuk dilakukan perpanjangan/pengurusan tersebut dan/atau menunjuk Pihak Ketiga yang ditunjuk atau ditentukan oleh Bank dan untuk itu Nasabah memberikan kewenangan kepada Bank untuk melakukan perpanjangan/ pengurusan tersebut dan/atau menunjuk

Pihak Ketiga untuk melakukan pengurusan tersebut, namun demikian hal tersebut bukan merupakan kewajiban bagi Bank, sehingga segala biaya yang timbul atas perpanjangan/ pengurusan tersebut menjadi beban dan wajib dibayar Nasabah, baik secara tunai maupun dengan mendebet rekening Nasabah yang ada pada Bank.

- e) Selama masih menjadi jaminan pembiayaan, Nasabah wajib menanggung ongkos-ongkos pemeliharaan dan perawatan agunan tersebut.
- f) Setelah hutang dinyatakan lunas oleh Bank atau berdasarkan pertimbangan Bank barang/ barang-barang pada Pasal ini sudah tidak diperlukan lagi sebagai agunan pembiayaan, Bank akan mengembalikan bukti-bukti kepemilikan barang tersebut atau pihak yang menerima pengalihan hak atas agunan atau kuasanya.³⁴

3) Kewajiban asuransi

Kewajiban Asuransi, sesuai ketentuan Pasal 11 Akta Akad Pembiayaan Murabahah, Nasabah punya kewajiban asuransi dengan ketentuan sebagai berikut :

- a) Selama pembiayaan berjalan, barang-barang jaminan yang diasuransikan wajib diasuransikan oleh Nasabah kepada perusahaan Asuransi yang disepakati bersama antara Bank dengan Nasabah terhadap risiko kerugian yang macam risiko, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh Bank.

³⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Februari 2019 Pukul 16:50

- b) Nasabah wajib menutup asuransi jiwa kepada perusahaan asuransi jiwa yang disepakati bersama antara Bank dengan Nasabah. Untuk ini Nasabah menyetujui segala ketentuan/ syarat-syarat asuransi jiwa.
- c) Premi asuransi jiwa serta premi asuransi atas barang-barang jaminan sebagaimana tersebut pada Pasal ini harus sudah dibayar lunas atau dicadangkan oleh Nasabah dibawah penguasaan Bank sebelum dilakukan realisasi pembiayaan atau perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
- d) Guna pelaksanaan ketentuan Pasal ini dengan ini Nasabah memberi kuasa kepada Bank, Kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata untuk:
 - (1) Menutup asuransi atas beban Nasabah dan menentukan macam resiko asuransi yang harus ditutup, nilai asuransinya serta jangka waktunya, apabila Nasabah tidak melaksanakan kewajiban tersebut.
 - (2) Mengajukan klaim pembayaran ganti rugi kepada perusahaan asuransi yang melakukan penutupan asuransi dan menerima pembayaran ganti rugi (klaim) dari perusahaan asuransi serta

memperhitungkan hasil pembayaran ganti rugi tersebut dengan seluruh kewajiban Nasabah kepada Bank.³⁵

4) Kewajiban biaya-biaya

Kewajiban untuk menanggung biaya-biaya, sesuai ketentuan Pasal 11 Akta Akad Pembiayaan Murabahah, Nasabah punya kewajiban biaya-biaya sebagai berikut dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Nasabah menyetujui untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan akad ini termasuk biaya yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- b) Dalam hal Nasabah tidak melakukan pembayaran pembiayaan/ melunasi kewajibannya kepada Bank serta biaya-biaya lainnya yang timbul karena akad ini, sehingga Bank perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/ Kuasa untuk menagihnya, maka Nasabah menyetujui untuk membayar seluruh biaya jasa Penasehat Hukum, jasa penagihan dan jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.
- c) Nasabah wajib membayar kepada Bank secara bayar dimuka biaya-biaya sebagaimana berikut. Biaya Notaris dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan akad ini.³⁶

³⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten* BNI Syariah Cabang Medan. Pada tanggal 8 Februari 2019 pukul 16:55.

³⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten* BNI Syariah Cabang Medan. Pada tanggal 8 Februari 2019 pukul 16:58.

2. Pihak Bank

Kedudukan Pihak Bank sebagai Pihak Pertama adalah pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah kepada Pihak Kedua yakni Nasabah sebagai pihak yang menerima fasilitas pembiayaan dari BNI Syariah yang menggunakan prinsip syariah sesuai fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang menjadi dasar produk pembiayaan pada Perbankan Syariah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia.

Sebagai Pihak menyediakan fasilitas pembiayaan BNI Griya Hasanah, Murabahah kepada Nasabah, pihak Bank mempunyai hak dan kewenangan, sebagaimana di atur dalam akad pembiayaan, antara lain sebagai berikut:

a. Realisasi pembiayaan oleh Pihak Bank

Bank akan melakukan realisasi pembiayaan, setelah Nasabah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Telah menandatangani akad pembiayaan murabahah.
- 2) Sertifikat tanah telah di terima atau di serahkan kepada Pihak Bank
- 3) Biaya-biaya terkait pemberian pembiayaan ini telah dicadangkan seluruhnya termasuk biaya pengikatan atau notaris, pajak, premi asuransi dan lain-lain.
- 4) Menandatangani surat pernyataan sehubungan dengan Ketentuan FTV Bank Indonesia.
- 5) Menyerahkan asli IMB atau fotocopy IMB induk legalisir kepada Pihak Bank.

- 6) Jaminan telah diserahkan ke pihak Bank BNI Syariah
- 7) SKMHT telah ditandatangani dan telah ada cover note dari Notaris bahwa biaya-biaya telah diterima sehingga balik nama dan pengkatan hak tanggungan dapat dilakukan.
- 8) Nasabah ditutup asuransi jiwa dan terhadap bangunan telah ditutup asuransi kerugian pada maskapai asuransi yang ditunjuk oleh Bank dengan syarat *bankers clause* PT. BNI Syariah.
- 9) Realisasi dilakukan sekaligus rekening penjual di BNI Syariah
- 10) Nasabah menyerahkan suatu pernyataan yang dibuat oleh pemilik awal bahwa sebelum pencairan pembiayaan pemilik awal/ penjual wajib mengosongkan rumah apabila surat pernyataan belum dapat diserahkan maka dana pencairan akan direntesi sebesar 50% dari nilai pembiayaan sampai dengan syarat terpenuhi.
- 11) Nasabah menyediakan dana di rekening Nasabah yang ada di BNI Syariah sebagai cadangan untuk pembayaran uang maka/ *self financing* atau bukti transfer.
- 12) Nasabah menyerahkan Surat Pernyataan Penjual/ Pemilik awal telah melepaskan hak kepemilikan atas rumah tersebut kepada Nasabah dan diketahui oleh seluruh ahli waris.
- 13) Nasabah menyerahkan Berita Acara Serah Terima (BAST) bahwa objek pembiayaan telah diserahterimakan kepada Nasabah dan objek pembiayaan telah siap huni (*include* listrik dan air bersih), dibuktikan dengan telah ditandatangani dan diserahkannya ke BNI Syariah.

14) Biaya yang timbul sebagai akibat pembiayaan telah disetor ke rekening wadiah khusus atas nama mudharib untuk menampung biaya biaya tersebut.³⁷

b. Bank sebagai kuasa rekening Nasabah.

Untuk memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ini Nasabah memberi persetujuan dan kuasa kepada Bank, kuasa dan persetujuan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini yang tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813, Pasal 1814 dan Pasal 1816 KUHPerdara, untuk membebani dan/atau mendebet tabungan, Rekening giro dan/ atau rekening pembiayaan dan/ atau rekening lain Nasabah yang ada pada Bank. Untuk pembayaran pembiayaan, ganti rugi, premi asuransi, biaya-biaya pengikat barang agunan, dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan akad ini. Bank akan merealisasikan dengan cara mengkreditkan rekening tabungan Nasabah sebagai wakil (kuasa) Bank sebagaimana kuasa Nomor PBS/01/002/WAKALAH tanggal bulan tahun tersebut.

Nasabah terlebih dahulu harus memberikan Surat Pemberitahuan Realisasi Pembiayaan (SPRP) dengan menyebutkan jumlah dan jadwal dari setiap realisasi pembiayaan yang dikehendaki dan disertai dengan rincian/ daftar dari rencana penggunaan pembiayaan berserta bukti-bukti yang dapat diterima oleh Bank. Bank dapat memberikan persetujuan atau penolakan realisasi pembiayaan yang diajukan berdasarkan SPRP, apabila

³⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 17:00..

berdasarkan penilaian Bank tidak sesuai dengan ketentuan dalam akad ini.³⁸

c. Bank berhak untuk mengakhiri pembiayaan

Sesuai ketentuan pada Pasal 13 akad ini, Bank berhak untuk mengakhiri waktu pembiayaan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam akad ini, Bank dapat mengakhiri jangka waktu pembiayaan dengan mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, sehingga Nasabah wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh hutangnya dalam tengang waktu yang ditetapkan oleh Bank kepada Nasabah, apabila Nasabah dinyatakan cidera janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 14 ayat (1) akad ini.
- 2) Apabila setelah berakhirnya jangka waktu pembiayaan karena sebab apapun juga dan menurut pertimbangan Bank, Nasabah tidak melunasi hutangnya berdasarkan akad ini, Bank berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dan melaksanakan haknya berdasarkan akad ini dan/atau dokumen jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan akad ini.³⁹

³⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 17:05.

³⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 17:10.

C. Wanprestasi Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah di BNI Syariah

Sebagai salah satu bentuk pembiayaan syariah, produk BNI Griya Hasanah Murabahah tidak luput dari resiko akan munculnya permasalahan antara lain Nasabah melakukan wanprestasi atau cidera janji selama berlangsungnya jangka waktu pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah yang memiliki jangka waktu pembiayaan cukup panjang, bisa mencapai jangka waktu selama 20 tahun, baik karna unsur kesengajaan maupun karna unsur ketidak sengajaan dari Pihak Nasabah.⁴⁰

1. Pengertian wanprestasi

Pengertian Wanprestasi atau Cidera janji adalah kegagalan Nasabah memenuhi janji atau kewajiban atau kesepakatan berdasarkan akad ini. Pada pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah Wanprestasi adalah kejadian cidera janji (wanprestasi), timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/ peristiwa-peristiwa di bawah ini:

- a. Nasabah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam akad ini.
- b. Nasabah tidak melakukan pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo.
- c. Terjadi tunggakan pokok dan/atau margin dan/atau tagihan lainnya selama jangka waktu yang ditetapkan berdasarkan ketentuan regulator jasa keuangan, walaupun pembiayaan yang jatuh tempo.

⁴⁰Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Februari 2019 Pukul 17:15.

- d. Kekayaan Nasabah seluruhnya atau sebagian termasuk, tetapi tidak terbatas pada barang yang menjadi agunan, beralih kepada pihak lain, musnah atau hilang disita oleh instansi yang berwenang atau mendapat tuntutan dari pihak lain yang menurut pertimbangan Bank dapat mempengaruhi kondisi pembiayaan dan/ atau Nasabah.
- e. Nasabah melakukan perbuatan dan/ atau terjadinya peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang atas pertimbangan Bank dapat mengancam kelangsungan pembayaran pembiayaan Nasabah, sehingga kewajiban kepada Bank menjadi tidak terjamin sebagaimana mestinya.
- f. Nasabah dinyatakan tidak berhak lagi menguasai harta kekayaan baik menurut Peraturan Perundang-Undangan maupun menurut putusan Pengadilan, termasuk tetapi tidak terbatas pada pernyataan pailit oleh Pengadilan dan/atau Nasabah di likwidasi.
- g. Bilamana terhadap Nasabah diajukan gugatan perdata atau tuntutan pidana/ atau terdapat putusan atas perkara-perkara tersebut yang menurut pertimbangan Bank (pertimbangan mana adalah mengikat terhadap Nasabah dapat mempengaruhi kemampuan Nasaban untuk membayar kembali pembiayaan kepada Bank.⁴¹

2. Tingkat kolektabilitas atas pembiayaan BNI Griya Hasanah di BNI Syariah.

Batasan kolektabilitas Perjanjian Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah ada 6 (enam) yaitu:

⁴¹ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 17:20.

- a. Kolektabilitas 1 (satu) Berklasifikasi Lancar.

Di dalam kolektabilitas 1 (satu) ini tidak memiliki jangka waktu karena Nasabah dikategorikan lancar dalam melakukan kewajibannya.

- b. Kolektabilitas 2 (dua) Berklasifikasi Perhatian Khusus.

Di dalam kolektabilitas 2 (dua) ini memiliki jangka waktu 0 hari – 90 hari.

- c. Kolektabilitas 3 (tiga) Berklasifikasi Kurang Lancar.

Didalam kolektabilitas 3 (tiga) ini memiliki jangka waktu 91 hari – 180 hari.

- d. Kolektabilitas 4 (empat) Berklasifikasi Diragukan.

Di dalam kolektabilitas 4 (empat) ini memiliki jangka waktu 181 hari – 270 hari.

- e. Kolektabilitas 5 (lima) Berklasifikasi Macet.

di dalam kolektabilitas 5 (lima) ini memiliki jangka waktu 271 hari – seterusnya.

- f. Kolektabilitas 6 (enam) Berklasifikasi Tutup Buku.

Di dalam kolektabilitas 6 (enam) ini tidak memiliki jangka waktu karena Nasabah dianggap sudah tutup buku.⁴²

⁴² Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Februari 2019 Pukul 17:25.

3. Akibat Hukum Apabila Nasabah BNI Griya Hasanah Murabahah Melakukan Wanprestasi

Apabila Nasabah melakukan wanprestasi, maka akan ada akibat hukum tertentu bagi Nasabah, sehingga Pihak Bank akan mengambil langkah penyelamatan pembiayaan dengan cara sebagai berikut:

a. Melakukan negosiasi penyelesaian.

Bank akan menempuh upaya negoisasi yang dilakukan untuk mencari jalan penyelesaian yang terbaik dan juga dipertanyakan hal apa yang menjadi penyebab, sehingga Nasabah tidak dapat melakukan pembayaran kewajibannya sebagaimana mestinya. Pihak BNI Syariah melakukan komunikasi bagaimana sebaiknya mengenai masalah penyelesaian pembiayaan ini agar dapat ditemukan jalan “*win win solution*” bagi kedua belah pihak, sebelum Pihak BNI Syariah mengambil langkah berikutnya berupa pengiriman Surat Somasi 1 (satu) sampai Surat Somasi 3 (tiga) kepada Nasabah.

Nasabah yang tidak juga dapat melakukan pembayaran kewajibannya sesuai dengan ketentuan akad pembiayaan ini dan belum terdapat solusi yang segera dan terbaik dalam menyelesaikan kewajibannya, maka Pihak BNI Syariah akan memberikan bantuan berupa upaya alternatif penyelamatan yang diberikan kepada Nasabah dimana Pihak BNI Syariah, bisa mengurangi beban cicilan Nasabah, tanpa menambah waktu yang telah disepakati bersama yaitu dengan cara “R3” yaitu:

1) *Rescheduling* (Penjadwalan Ulang)

Perubahan syarat pembiayaan hanya menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu.

2) *Reconditioning* (Pensyaratan Ulang)

Perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan

3) *Restructuring* (Penataan Ulang)

Perubahan persyaratan pembiayaan.⁴³

b. Melakukan musyawarah dalam mencari penyelesaian

Sesuai ketentuan Pasal 18, pada Akta Akad Pembiayaan Murabahah, penyelesaian perselisihan yang timbul berdasarkan Akad ini antara para pihak berkenaan dengan penafsiran dan/ atau pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat dengan tunduk pada prinsip syariah.⁴⁴

c. Memberikan somasi dan melakukan pelelangan dimuka umum

Tahapan berikutnya Pihak Bank dalam upaya mencari penyelesaian bagi Nasabah yang wanprestasi yaitu Pihak BNI Syariah akan memberikan Surat Somasi 1 (satu) sampai dengan Surat Somasi 3 (tiga) kepada Nasabah, agar dapat menyelesaikan kewajibannya pada Pihak Bank, jika dengan Surat Somasi 1 (satu) sampai dengan Surat Somasi 3 (tiga), apabila Nasabah tetap mengabaikan Surat Somasi tersebut dan juga belum ada penyelesaian, maka langkah selanjutnya Pihak BNI

⁴³Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 16:00.

⁴⁴Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 17:30.

Syariah akan melakukan eksekusi jaminan yang dipasang Hak Tanggungan melalui Pengadilan dan menyerahkan berkas Nasabah tersebut, dengan meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), selaku Pihak Negeri atau melalui PT Balai Lelang Sukses Mandiri (Balesman) yaitu Balai Lelang Swasta Berskala Nasional selaku pihak swasta untuk dilakukan pelelangan dimuka umum.

Sesuai ketentuan yang diatur dalam praktik pada Perbankan Syariah, yang mengacu pada fatwa DSN No47/DSN-MUI/II/2005, tentang Penyelesaian Piutang Murabahah, “Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar”, ditetapkan bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS), boleh melakukan penyelesaian/melunasi pembiayaan (*settlement*) murabahah bagi Nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaanya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Objek Murabahah atau jaminan lainnya di jual oleh Nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
2. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka LKS mengembalikan sisanya kepada Nasabah.
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang, maka sisa hutang tetang menjadi hutang Nasabah.
5. Apabila Nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Jika salah satu pihak tidak dapat menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak pihak terkait, maka penyelesaiannya di lakukan melalui Badan Syariah Arbitrase Nasional, setelah tidak kesepakatan melalui musyawarah.⁴⁵

⁴⁵Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad, *Operational Asisten*, BNI Syariah Cabang Medan, pada tanggal 8 Febuari 2019 Pukul 17:35.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang dilakukan di dalam bab 3 maka dapat disimpulkan sebagaimana menjadi jawaban dari rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Bentuk perjanjian Pembiayaan Griya Hasanah Murabahah ini adalah perjanjian tertulis dengan akta di bawah tangan yang bersifat kontrak baku dengan format standar yang telah di persiapkan terlebih dahulu oleh Pihak Bank berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Murabahah .
2. Kedudukan Para Pihak yakni Pihak Pertama adalah Pihak Bank yaitu pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah kepada Pihak Kedua yakni Nasabah sebagai pihak yang menerima fasilitas pembiayaan dari BNI Syariah yang menggunakan prinsip syariah sesuai fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang menjadi dasar produk pembiayaan pada Perbankan Syariah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia. Ada beberapa kewajiban Nasabah, terdapat dalam akad ini yakni kewajiban angsuran, agunan, asuransi dan kewajiban membayar biaya-biaya.

3. Nasabah dinyatakan wanprestasi atau cidera janji apabila Nasabah gagal untuk memenuhi janji atau kewajiban yang disepakati berdasarkan akad ini. Dalam penyelesaian masalah wanprestasi Pihak Bank, akan menempuh upaya negosiasi, musyawarah mencari solusi dan memberikan somasi seta pelelangan dimuka umum, namun tetap tunduk dengan Prinsip Syariah Islam yang diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional MUI disamping mengikuti ketentuan Hukum positif seperti Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

B. Saran

Berdasarkan penelitian dan pembahasan tersebut diatas penulis ingin memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Agar BNI Syariah mempromosikan secara lebih intens tentang produk BNI Griya Hasanah Murabahah kepada masyarakat Indonesia yang mayoritas beragama Islam, karena produk ini sesuai dengan Prinsip Syariah Islam yang tidak mengandung unsur riba.
2. Proses persetujuan Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah di nilai sudah cukup baik, namun perlu ditingkatkan lagi mengingat makin ketatnya persaingan dalam peningkatan pelayanan kepada Nasabah khususnya di bidang perbankan syariah.
3. Upaya pencegahan, agar tidak terjadi wanprestasi bagi Nasabah BNI Griya Hasanah Murabahah yang dinilai sudah baik, namun perlu ditingkatkan lagi untuk menekan tingkat kemacetan pembiayaan atau *Non Performing Loan* pada produk BNI Griya Hasanah Murabahah di BNI Syariah khususnya di Kantor Cabang Medan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Departement Agama RI. 2007 *Al-Quraan Terjemah Perkata*. Bandung: Syamil. Al Quran

B. Buku

Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Berkontrak*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group.

Ahmad Ifham. 2015. *Ini Lho Bank Syariah, Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Ahmad Miru. 2013. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta Rajawali Press

----- & Saka Pati. *Hukum Perikatan*. 2013. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Akhmad Mujahidin. *Hukum Perbankan Syariah*. 2017. Depok: Rajawali Pers

Ascarya. 2006. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press.

Hafidz Abdurrahman. 2012. *Menggugat Bank Syariah, Kritik Atas Fatwa Produk Perbankan Syariah*. Bogor : Al Azhar Press

Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara.

Nanda Amelia. 2013. *Hukum Perikatan*. Lhokseumawe: Unimal Press

Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia

Tim Beranda Yustica. 2018. *Kamus Istilah Hukum Superlengkap* : C-Klik Media

Zulkifli & Jimmy. 2012. *Kamus Hukum*. Surabaya: Gramedia Press

C. Peraturan Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Yang Berkaitan Dengan Tanah

D. Internet

BNI Syariah Tentang BNI Syariah,
<https://www.coid/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah>

Reny Widi Astari, Sejarah Hadirnya KPR di Indonesia, <https://kreditgogo-com/artikel>, 30 Maret 2016

DAFTAR WAWANCARA

1. Apa pengertian produk BNI Griya Hasanah, Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BNI Syariah ?

Jawaban: BNI Griya Hasanah Murabahah adalah pembiayaan pemilikan rumah, ruko, kavling siap bangun (KSB), pembangunan dan renovasi rumah yang merupakan produk pembiayaan yang ada di BNI Syariah. Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan ada beberapa jenis pembiayaan yang dapat didukung oleh BNI Griya Hasanah Murabahah antara lain :

- a. Pembiayaan untuk pemilikan rumah.
- b. Pembiayaan untuk pemilikan ruko.
- c. Pembiayaan untuk pemilikan kavling siap bangun (KSB).
- d. Pembiayaan untuk pembangunan rumah.
- e. Pembiayaan untuk merenovasi rumah

2. Apa persyaratan dalam permohonan fasilitas BNI Griya Hasanah ?

Jawaban: persyaratan yang harus di penuhi oleh seorang calon Nasabah yang ingin mengajukan fasilitas pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah adalah sebagai berikut :

- a. Pemohon minimal berusia 21 tahun, dan saat pembiayaan lunas berusia maksimum 60 tahun (usia pensiun)
- b. Calon Nasabah merupakan Karyawan atau Profesional atau Pengusaha (Wiraswasta).
- c. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur.
- d. Melengkapi dokumen pembiayaan.

- e. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian Bank

3. Apa keunggulan dari produk BNI Griya Hasanah ?

Jawaban: beberapa kelebihan atau keunggulan produk BNI Griya Hasanah, antara lain:

- a. Menimbulkan rasa tenteram dan tenang karena pembiayaan menggunakan sistem syariah terhindar dari transaksi yang ribawi.
- b. Angsuran pembiayaan bersifat tetap sampai dengan berakhirnya pembiayaan (lunas)
- c. Proses persetujuan pembiayaan syariah mudah dan relative cepat.
- d. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun untuk Calon Nasabah yang berpenghasilan tidak tetap (Nasabah Non Fix Incom) dan sampai dengan 20 tahun untuk calon Nasabah yang berpenghasilan tetap (Nasabah Fix Income)
- e. Pembayaran angsuran melalui debet rekening otomatis.
- f. Tarif pembiayaan relative bersaing

4. Apa kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi dalam pengajuan fasilitas BNI Griya Hasanah ?

- a. Jawaban: kelengkapan dokumen yang harus dienuhi dalam pengajuan fasilitas BNI Griya Hasanah dari kelompok Calon Nasabah Berpenghasilan Tetap. Tidak lengkap dan professional antara lain:
 - 1) Foto copy KTP Pemohon dan suami/ isteri
 - 2) Pas Foto Pemohon dan suami/ isteri.

- 3) Foto copy surat nikah /surat cerai/ pisah harta, jika ada perjanjian pisah harta
- 4) Foto copy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan.
- 5) Foto copy NPWP (untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta).
- 6) Foto copy rekening tabungan/koran 3 bulan terakhir.
- 7) Asli slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan.
- 8) Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir perusahaan.
- 9) Dokumen kepemilikan jaminan:
 - a) Fotocopy sertifikat dan IMB
 - b) Surat pesanan atau penawaran
 - c) Fotocopy bukti setoran PBB terakhir
 - d) Rencana anggaran biaya (RAB)
- 10) Denah lokasi rumah tinggal
- 11) Neraca laba dan rugi atau informasi keuangan. 2 (dua) tahun terakhir. (hanya berlaku untuk Nasabah kelompok berpenghasilan tidak tetap)
- 12) Akte perusahaan,SIUP dan TDP (hanya berlaku untuk Nasabah kelompok berpenghasilan tidak tetap)
- 13) Foto copy surat izin praktek profesi. (hanya berlaku untuk Nasabah kelompok professional)

5. Bagaimana proses verifikasi dan analisis persetujuan pembiayaan BNI Griya Hasanah ?.

a. Jawaban: proses verifikasi dan analisis persetujuan pembiayaan BNI Griya Hasanah sebagai berikut: (a) Melakukan verifikasi dokumen usulan pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah, (b) Melakukan verifikasi sumber/data penghasilan dan biaya hidup Calon Nasabah (c) Melakukan verifikasi dokumen jaminan Calon Nasabah (d) Melakukan appraisal jaminan Calon Nasabah (e) Melakukan analisis untuk memutuskan dapat atau tidaknya persetujuan pembiayaan.

6. Apa persiapan yang perlu dilakukan dalam pelaksanaan akad Pembiayaan BNI Griya Hasanah ?

Jawaban: persiapan yang perlu dilakukan dalam pelaksanaan Akad pembiayaan BNI Griya Hasanah adalah : (a) Melakukan koordinasi dengan pihak Notaris untuk persiapan Akad Pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah dan mengecek keabsahan dokumen jaminan yang akan di biayai (b) Melakukan persiapan penandatanganan akta-akta yang akan di tandatangani pada saat akad pembiayaan

7. Bagaimana cara pelaksanaan akad pembiayaan murabahah ?.

a. Jawaban: cara pelaksanaan akad pembiayaan murabahah sebagai berikut: (a) Penandatanganan akad murabahah (b) Penandatanganan Akta Jual Beli Notaris /PPAT (c) Penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) (d) Akta Pemberian Hak

Tanggungan (APHT) (e) Penandatanganan dokumen pelengkap lainnya.

8. Kapan pencairan dana pembiayaan BNI Griya Hasanah ?

Jawaban : Setelah proses penanda tangan Akad Pembiayaan Murabahah, Akta Jual Beli PPAT, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan dokumen pelengkap akad lainnya sudah selesai, maka Pihak Bank akan mencairkan dana pembiayaan kepada Penjual Tanah dan Bangunan/ Rumah, yang sebelum nya telah disarankan membuka rekening di Bank BNI Syariah atau pada rekening Penjual pada Bank lain. Setelah dana pencairan telah di transfer ke rekening penjual maka secara defacto proses jual beli rumah telah lunas

9. Bagaimana mekanisme pembayaran cicilan pembiayaan BNI Griya Hasanah?

Jawaban: Setelah proses pencairan pembiayaan selesai, untuk berikutnya kepada Nasabah telah muncul kewajiban untuk mulai membayar cicilan sesuai dengan waktu dan tanggal yang telah ditetapkan oleh Bank, biasanya setiap tanggal 25 setiap bulan selama jangka waktu pembiayaan yang telah ditetapkan dan disetujui oleh Bank.

10. Bagaimana kedudukan para pihak dalam perjanjian BNI Griya Hasanah di Bank BNI Syariah ?

Jawaban: kedudukan Nasabah adalah pihak yang berhutang. Hutang adalah seluruh jumlah uang yang wajib dibayar pada suatu waktu oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan akad murabahah ini termasuk ganti rugi dan biaya / ongkos-ongkos terutang yang wajib dibayar oleh Nasabah. Sedangkan

kedudukan Pihak Bank adalah Pihak yang menyediakan fasilitas pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah kepada Nasabah, yang dalam hal ini adalah Bank BNI Syariah

11. Apa Pengertian wanprestasi pada pembiayaan BNI Griya Hasanah di Bank BNI Syariah ?

Jawaban: Pada pembiayaan BNI Griya Hasanah Murabahah Wanprestasi adalah Nasabah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam akad ini, Nasabah tidak melakukan pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo, Terjadi tunggakan pokok dan/atau margin dan/atau tagihan lainnya selama jangka waktu yang ditetapkan berdasarkan ketentuan regulator jasa keuangan, walaupun pembiayaan yang jatuh tempo,

12. Bagaimana batasan tingkat kolektabilitas pembiayaan BNI Griya Hasanah di BNI Syariah ?

Jawaban: batasan tingkat kolektabilita pembiayaan BNI Griya Hasanah di BNI Syariah ada 6 bagian yaitu: (a) Kolektabilitas 1 (satu) Berklasifikasi Lancar (b) Kolektabilitas 2 (dua) Berklasifikasi Perhatian Khusus (c) Kolektabilitas 3 (tiga) Berklasifikasi Kurang Lancar (d) Kolektabilitas 4 (empat) Berklasifikasi Diragukan (e) Kolektabilitas 5 (lima) Berklasifikasi Macet. Dan (f) Kolektabilitas 6 (enam) Berklasifikasi Tutup Buku

13. Apa tahapan yang harus ditempuh BNI Syariah dalam mengatasi debitor wanprestasi ?

Jawaban : tahapan yang di tempuh BNI Syariah dalam mengatasi wanprestasi antara lain : (a) Melakukan negosiasi penyelesaian (b) Melakukan musyawarah dalam mencari penyelesaian dan (c) Memberikan somasi dan melakukan pelelangan dimuka umum.

14. Apa ada upaya negosiasi dalam penyelesaian masalah wanprestasi ?

Jawaban: Bank akan menempuh upaya negoisasi yang dilakukan untuk mencari jalan penyelesaian yang terbaik dan juga dipertanyakan hal apa yang menjadi penyebab, sehingga Nasabah tidak dapat melakukan pembayaran kewajibannya sebagaimana mestinya. Pihak BNI Syariah melakukan komunikasi bagaimana sebaiknya mengenai masalah penyelesaian pembiayaan ini agar dapat ditemukan jalan "*win win solution*" bagi kedua belah pihak, sebelum Pihak BNI Syariah mengambil langkah berikutnya berupa pengiriman Surat Somasi 1 (satu) sampai Surat Somasi 3 (tiga) kepada Nasabah.

15. Bagaimana cara melakukan musyawarah dalam mencari solusi penyelesaian ?

Jawaban: Sesuai ketentuan Pasal 18, pada Akta Akad Pembiayaan Murabahah, penyelesaian perselisihan yang timbul berdasarkan Akad ini antara para pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Akad ini, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat dengan tunduk pada prinsip syariah

Medan, 15 Februari 2019

No. : MES/01/275
Lamp : -

Kepada :
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Fakultas Hukum
Jl. Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238

Hal : Konfirmasi Selesai Riset

Surat Saudara No: 1825/II.3/UMSU-06/F/2018

Assalamu'alaikum warohmatullahi wabarokatuh.

Menunjuk surat saudara tersebut diatas perihal pokok surat, dengan ini kami beritahukan kepada Saudara bahwa mahasiswa/i dibawah ini :



Nama	: Qothrun Nada
NPM	: 1506200226
Program Studi	: Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Fakultas	: Hukum

Dapat Kami berikan Izin pra riset di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Medan, untuk pengumpulan data penyusunan skripsi yang berjudul "*Analisis Perjanjian BNI Griya Hasanah Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi di BNI Syariah Cabang Medan)*". Sehubungan dengan hal tersebut kepada Mahasiswa/i yang akan melaksanakan riset harus mematuhi segala peraturan yang berlaku di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Medan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum warohmatullahi wabarokatuh.

PT.Bank BNI Syariah
Kantor Cabang Medan



Muhammad Ichsan
Operational Manager

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM
"Hai orang-orang yang beriman penuhilah Akad itu"

(QS. Al-Maaidah ayat 1)

AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH

Nomor 164 /MRB812/80001/IX/18

Pada hari ini KAMIS tanggal 20 September 2018 yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. **YUNAN SIREGAR**, selaku Pemimpin Cabang/Cabang Pembantu Palembang PT Bank BNI Syariah, dalam hal ini bertindak sesuai jabatannya tersebut berdasarkan surat kuasa nomor tanggal, dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana Akta nomor 160 tanggal 22 Maret 2010, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Februari 2011 nomor 12 dan Tambahan Berita Negara Republik Indonesia nomor 1455, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Akta Nomor 36 tanggal 10 April 2018 yang dibuat di hadapan Fathiah Helmi SH, Notaris di Jakarta yang laporannya telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat nomor AHU-AH.01.03-0145710 tanggal 12 April 2018, berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank BNI Syariah berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Selatan, dengan alamat Jalan H.R. Rasuna Said Kav 10, untuk selanjutnya disebut :
- Bank -----
- II. **SAZILI**, sebagaimana bukti Kartu Tanda Penduduk Nomor 1671070205620014, bertempat tinggal di JL MERPATI PERUMAHAN M RESIDENCE G7 NO 17 Rt 00 Rw 00, Kelurahan SEI SIKAMBING B, Kecamatan MEDAN SUNGGAL, Kabupaten MEDAN dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, untuk selanjutnya disebut :
- Nasabah -----

Bank dan Nasabah selanjutnya disebut Para Pihak, bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut diatas, terlebih dahulu menerangkan bahwa:

- Berdasarkan formulir permohonan pembiayaan konsumtif tanggal 30/03/2018 NASABAH telah mengajukan permohonan pembiayaan BNI iB Griya.
 - Berdasarkan Surat Keputusan Pembiayaan Nomor PBS/2018/00279/R tanggal 10/09/2018 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini, BANK telah menyetujui penyaluran pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang diatur dalam Akad ini.
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak dengan ini sepakat mengadakan Akad Pembiayaan Murabahah (untuk selanjutnya disebut Akad) yang didahului oleh Kuasa (Wakalah) dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

**PASAL 1
DEFINISI**

- (1) Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh Pemilik Agunan kepada Bank guna menjamin pelunasan hutang/kewajiban Nasabah.
- (2) Akad Pembiayaan Murabahah adalah Akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada Nasabah dan Nasabah membayar kepada Bank dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
- (3) Angsuran adalah sejumlah uang yang dibayar setiap periode oleh Nasabah kepada Bank sebagai pelunasan yang timbul dari Akad ini.
- (4) Hari Kerja adalah hari-hari dimana Bank beroperasi untuk menjalankan usahanya dan pada saat itu Bank Indonesia buka untuk menyelenggarakan kliring antar Bank.
- (5) Hutang adalah seluruh jumlah uang yang wajib dibayar pada suatu waktu oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad Murabahah ini termasuk ganti rugi dan biaya /ongkos-ongkos terhutang yang wajib dibayar oleh Nasabah
- (6) Pembiayaan adalah penyediaan dana yang dipersamakan dengan itu.
- (7) Rekening Pembiayaan adalah rekening yang dibuka oleh Bank untuk mencatat atau mengadministrasikan realisasi dan pembayaran fasilitas pembiayaan Nasabah
- (8) Tunggakan adalah kewajiban pembayaran oleh Nasabah yang belum dilunasi pada saat kewajiban tersebut jatuh tempo berdasarkan Akad ini, baik berupa angsuran, ganti rugi, tunggakan biaya asuransi maupun biaya Notaris dan/atau biaya-biaya lainnya untuk pelaksanaan Akad ini.
- (9) Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.
- (10) Cidera Janji/Wanprestasi adalah kegagalan Nasabah memenuhi janji atau kewajiban atau kesepakatan berdasarkan Akad ini.
- (11) Banker's Clause adalah suatu klausula pada polis asuransi yang menyatakan bahwa bank merupakan pihak yang berhak menerima ganti rugi atas terjadinya suatu kejadian yang mengakibatkan kerusakan atau kerugian atas barang-barang yang dipertanggungkan atau meninggalnya Nasabah yang ditutup asuransinya.
- (12) Asuransi disability adalah suatu jenis asuransi yang memberikan perlindungan asuransi kepada orang-orang yang mengalami gangguan atau keterbatasan secara fisik.

**PASAL 2
PEMBIAYAAN**

Harga barang berupa satu unit tanah dan bangunan dengan luas bangunan 170 m2 dan luas tanah 219 m2 yang beralamat di JL BATU KAPUR (JL JEPANG) No.1083 Rt.015 Rw.005 RT 15 RW 05 Kelurahan ALANG ALANG Kecamatan Alang Alang Lebar Kota/Kotamadya/Kabupaten Palembang Propinsi Sumatera Selatan dengan nomor sertifikat 5425 tanggal 02/10/2013 yang dijual Bank kepada Nasabah sebagai pembeli disepakati dan diterima dengan harga Rp. 424.011.248,- (empat ratus dua puluh empat juta sebelas ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Harga Beli Bank	Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)
Keuntungan Bank	Rp. 99.011.248,- (sembilan puluh sembilan juta sebelas ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah)
Harga Jual Bank	Rp. 424.011.248,- (empat ratus dua puluh empat juta sebelas ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah)
Uang Muka	Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah)
Harga Perolehan	Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Sehingga Kewajiban atau hutang yang harus dibayar oleh Nasabah kepada Bank adalah Rp. 424.011.248,- (empat ratus dua puluh empat juta sebelas ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah)

PASAL 3

TUJUAN

Tujuan Pembiayaan ini : Pembelian 1 (satu) unit tanah & bangunan dengan luas tanah 219 m2 dan luas bangunan 170 m2 berlokasi di JL BATU KAPUR (JL JEPANG) No.1083 RT.15 RW.05 Kelurahan ALANG-ALANG LEBAR Kecamatan Alang-Alang Lebar Kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan dengan bukti kepemilikan SHM No. 5425 tanggal 02/10/2013 atas nama Husmayadi, R dan IMB No. 325/IM/1994 TGL 13/04/1994

PASAL 4

JANGKA WAKTU

Jangka waktu pembiayaan 54 (lima puluh empat) bulan, terhitung sejak tanggal September 2018 sampai dengan tanggal Maret 2023.

PASAL 5

REALISASI PEMBIAYAAN

- (1) Bank akan melakukan realisasi Pembiayaan setelah Nasabah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :
 - a) Telah Menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah.
 - b) Sertifikat tanah telah diterima atau diserahkan kepada pihak Bank.
 - c) Biaya-biaya terkait pemberian pembiayaan ini telah dicadangkan seluruhnya termasuk biaya pengikatan atau notaris, pajak, premi asuransi dan lain-lain.
 - d) Menandatangani surat pernyataan sehubungan dengan ketentuan FTV Bank Indonesia
 - e) Menyerahkan asli IMB atau copy IMB Induk legalisir kepada pihak Bank
 - f) Jaminan telah diserahkan ke pihak BNI Syariah Palembang
 - g) SKMHT telah ditandatangani dan telah ada covernote dari notaris bahwa biaya-biaya telah diterima sehingga balik nama dan pengikatan hak tanggungan dapat dilakukan
 - h) Nasabah ditutup asuransi jiwa, dan terhadap bangunan telah ditutup asuransi kerugian pada maskapai asuransi yang ditunjuk oleh Bank dengan syarat Bankers Clause PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Palembang
 - i) Realisasi dilakukan sekaligus ke rekening penjual di BNI Syariah
 - j) Nasabah menyerahkan surat pernyataan yang dibuat oleh pemilik awal bahwa sebelum pencairan pembiayaan pemilik awal/penjual wajib mengosongkan rumah apabila surat pernyataan belum dapat diserahkan maka dana pencairan akan direntensi sebesar 50% dari nilai pembiayaan sampai dengan syarat tersebut terpenuhi.
 - k) Nasabah menyediakan dana di rekening nasabah yang ada di Bank BNI Syariah sebagai cadangan untuk pembayaran uang muka/self financing atau bukti transfer bank
 - l) Nasabah menyerahkan Surat Pernyataan penjual/pemilik awal telah melepaskan hak kepemilikan atas rumah tersebut kepada Nasabah dan diketahui oleh seluruh ahli waris
 - m) Menyerahkan Berita Acara Serah Terima (BAST) bahwa objek pembiayaan telah diserahkan kepada Nasabah dan obyek pembiayaan telah siap huni (incl. Listrik dan air bersih) dibuktikan dengan telah ditandatangani dan diserahkan ke BNI Syariah.
 - n) Biaya yang timbul sebagai akibat pembiayaan telah disetor ke rekening wadiah khusus atas nama mudharib untuk menampung biaya-biaya tersebut
 - o) Asli bukti lunas atas fasilitas Kartu Kredit pada Bank CIMB Niaga dan Maybank telah diserahkan kepada pihak BNIS
- (2) Bank akan merealisasikan dengan cara mengkredit rekening Tabungan Nasabah sebagai wakil (kuasa) Bank sebagaimana kuasa nomor PBS/2018/00279/WAKALAH tanggal 10 September 2018
- (3) Nasabah terlebih dahulu harus memberikan Surat Pemberitahuan Realisasi Pembiayaan (SPRP) dengan menyebutkan jumlah dan jadwal dari setiap realisasi pembiayaan yang dikehendaki dan disertai dengan rincian/daftar dari rencana penggunaan pembiayaan beserta bukti-bukti yang dapat diterima oleh Bank.
- (4) Bank dapat memberikan persetujuan atau penolakan realisasi pembiayaan yang diajukan berdasarkan SPRP, apabila berdasarkan penilaian Bank tidak sesuai dengan ketentuan dalam Akad ini.

PASAL 6

PEMBAYARAN ANGSURAN PEMBIAYAAN

- (1) Nasabah wajib melakukan pembayaran pembiayaan kembali pada Bank
- (2) Nasabah wajib melakukan pelunasan pembiayaan kepada Bank secara Angsuran sesuai dengan jadwal Angsuran pembiayaan terlampir yang merupakan satu kesatuan dengan Akad ini dan harus lunas selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu pembiayaan .
- (3) Pembayaran Angsuran pembiayaan dilakukan dengan cara melakukan setoran atau pengkreditan pada rekening Tabungan atau Giro Nasabah sebagai rekening afiliasi yang selanjutnya dilakukan pendebitan oleh Bank untuk pembayaran Angsuran pembiayaan, Angsuran wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran Angsuran yang ditentukan dalam Akad ini.
- (4) Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan.
- (5) Jika kewajiban pembayaran Nasabah berdasarkan Akad ini jatuh pada hari di luar Hari Kerja, maka Nasabah wajib melakukan pembayaran tersebut selambat-lambatnya pada 1 (satu) Hari Kerja sebelumnya.
- (6) Nasabah diperkenankan melakukan pelunasan baik sebagian maupun seluruhnya atas setiap jumlah uang yang terhutang kepada Bank sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu selambat-lambatnya 15 (lima belas) Hari Kerja sebelum tanggal rencana pelaksanaan pelunasan pembiayaan yang dipercepat.
- (7) Pembukuan dan catatan-catatan yang ada pada Bank dan telah diberitahukan oleh Bank kepada Nasabah merupakan bukti yang cukup dari jumlah hutang Nasabah berdasarkan Akad ini.

PASAL 7

GANTI RUGI

Apabila Nasabah dengan sengaja atau karena kelalaian terlambat atau tidak melakukan pembayaran angsuran pembiayaan maka Nasabah dikenakan ganti rugi sebesar 100 % (seratus persen) dari jumlah kerugian riil yang diderita Bank dan harus dibayar lunas oleh Nasabah kepada Bank.

PASAL 8

PENYELENGGARAAN REKENING PEMBIAYAAN

- (2) Penyelenggaraan Rekening Pembiayaan tersebut dilakukan oleh Kantor Bank Cabang Palembang dan/atau yang ditunjuk oleh Bank
- (3) Untuk keperluan administrasi, Bank dapat mewajibkan Nasabah membuka Rekening Tabungan pada Kantor Bank Cabang Palembang dan/atau yang ditunjuk oleh Bank.
- (4) Dalam menggunakan Rekening Pembiayaan tersebut, Nasabah tunduk pada Syarat/Ketentuan Mengenai Rekening Koran yang berlaku pada Bank.

PASAL 9

KUASA BANK ATAS REKENING NASABAH

Untuk memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ini Nasabah memberi persetujuan dan kuasa kepada Bank, kuasa dan persetujuan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini yang tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813, Pasal 1814 dan Pasal 1816 KUH Perdata, untuk membebani dan/atau mendebet Tabungan, Rekening Giro dan/atau Rekening Pembiayaan dan/atau Rekening lain Nasabah yang ada pada Bank, untuk pembayaran pembiayaan, Ganti Rugi, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang Agunan, dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Akad ini.

PASAL 10

AGUNAN

- (1) Segala harta kekayaan Nasabah, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh Hutang Nasabah yang timbul karena Akad ini.
- (2) Guna lebih menjamin pembayaran kembali pembiayaan, Nasabah menyerahkan Agunan kepada Bank. Perubahan dan penggantian Agunan-agunan tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis Para Pihak. Sedangkan jenis dan pengikatan Agunan tersebut sebagaimana tercantum dalam rincian sebagai berikut:

1. Tanah

Atas Nama : Husmayadi. R
 No. Dokumen : SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) No. 5425
 Tgl Jaminan : 02/10/2013
 Tgl Jatuh Tempo :
 Luas : 219 m2
 Alamat : JL BATU KAPUR (JL JEPANG) No.1083 Rt.015 Rw.005 RT 15 RW 05
 Kelurahan : ALANG ALANG LEBAR
 Kecamatan : Alang-Alang Lebar
 Kabupaten : Palembang
 Provinsi : Sumatera Selatan

2. Bangunan

No. Dokumen : IMB No. 325/IM/1994
 Tanggal IMB : 13/04/1994
 Tgl Jaminan : 05/09/2018
 Alamat : JL BATU KAPUR (JL JEPANG) No.1083 Rt.015 Rw.005 RT 15 RW 05
 Kelurahan : ALANG ALANG LEBAR
 Kecamatan : Alang-Alang Lebar
 Kabupaten : Palembang
 Provinsi : Sumatera Selatan

Pengikatan : Jaminan diikat Hak Tanggungan sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).
 Biaya pengikatan menjadi beban Nasabah.

- (3) Jika menurut Bank nilai Agunan telah menurun sedemikian rupa jika dibandingkan dengan nilai dan harga yang dipakai dalam taksasi semula, maka atas pemberitahuan Bank, Nasabah wajib menambah barang yang diagunkan.
- (4) Bukti-bukti Pemilikan Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini harus diserahkan dan Akta-akta pengikatan Agunan yang berkaitan dengan barang-barang Agunan tersebut harus sudah ditandatangani oleh Pemegang Hak dan Bank serta diterima oleh Bank sebelum dilakukan penarikan/realisasi pembiayaan, kecuali ditentukan lain oleh Bank.
- (5) Selama berlakunya Akad ini, Nasabah sepakat untuk melakukan perpanjangan/pengurusan hak atas Agunan. Apabila Nasabah tidak melaksanakan perpanjangan/pengurusan hak atas Agunan, sedangkan hal tersebut perlu untuk dilakukan perpanjangan/pengurusan hak atas Agunan, maka pengurusan perpanjangan/pemohonan hak atas Agunan dapat dilakukan oleh Bank atau pihak ketiga yang ditunjuk atau ditentukan oleh Bank dan untuk itu Nasabah memberikan kewenangan kepada Bank untuk melakukan perpanjangan/pengurusan tersebut dan/atau menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pengurusan tersebut, namun demikian hal tersebut bukan merupakan kewajiban bagi Bank, sehingga segala biaya yang timbul atas perpanjangan/pengurusan tersebut menjadi beban dan wajib dibayar Nasabah, baik secara tunai maupun dengan mendebet rekening Nasabah yang ada pada Bank.
- (6) Selama masih menjadi jaminan pembiayaan, Nasabah wajib menanggung ongkos-ongkos pemeliharaan dan perawatan Agunan tersebut.
- (7) Setelah Hutang dinyatakan lunas oleh Bank atau berdasarkan pertimbangan Bank barang-barang pada ayat (2) Pasal ini sudah tidak diperlukan lagi sebagai Agunan Pembiayaan, Bank akan mengembalikan bukti-bukti pemilikan barang Agunan tersebut kepada Pemilik Agunan yakni pihak yang namanya tercantum sebagai pemilik atau pemegang hak dalam surat bukti pemilikan tersebut atau pihak yang menerima pengalihan hak atas Agunan atau kuasanya.

PASAL 11

ASURANSI

- (1) Selama pembiayaan berjalan, barang-barang jaminan yang diasuransikan wajib diasuransikan oleh Nasabah kepada Perusahaan Asuransi yang disepakati bersama antara Bank dengan Nasabah terhadap risiko kerugian yang macam risiko, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh Bank.
- (2) Nasabah wajib menutup asuransi jiwa dan ~~disability~~ kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang disepakati bersama antara Bank dengan Nasabah. Untuk ini Nasabah menyetujui segala ketentuan/syarat-syarat asuransi jiwa dan ~~disability~~.
- (3) Premi asuransi jiwa dan ~~disability~~ serta premi asuransi atas barang-barang jaminan sebagaimana tersebut pada ayat (1) dan (2) Pasal ini harus sudah dibayar lunas atau dicadangkan oleh Nasabah dibawah penguasaan Bank sebelum dilakukan realisasi pembiayaan atau perpanjangan jangka waktu pembiayaan.

- (5) Guna pelaksanaan ketentuan pasal ini dengan ini Nasabah memberi kuasa kepada Bank, kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan oleh pasal 1813 KUHPerdara untuk :
- Menutup asuransi atas beban Nasabah dan menentukan macam risiko asuransi yang harus ditutup, nilai asuransinya serta jangka waktunya, apabila Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pada ayat (1) dan (2) Pasal ini; dan
 - Mengajukan klaim pembayaran ganti rugi kepada Perusahaan Asuransi yang melakukan penutupan asuransi dan menerima pembayaran ganti rugi (klaim) dari Perusahaan Asuransi serta memperhitungkan hasil pembayaran ganti rugi tersebut dengan seluruh kewajiban Nasabah kepada Bank.

PASAL 12
BEBAN BIAYA-BIAYA

- Nasabah menyetujui untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini termasuk biaya yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Dalam hal Nasabah tidak melakukan pembayaran pembiayaan/melunasi kewajibannya kepada Bank serta biaya-biaya lainnya yang timbul karena akad ini, sehingga Bank perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/kuasa untuk menagihnya, maka Nasabah menyetujui untuk membayar seluruh biaya jasa Penasehat Hukum, jasa penagihan dan jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.
- Nasabah wajib membayar kepada Bank secara bayar di muka biaya-biaya sebagai berikut Biaya Notaris dan Biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Akad ini.

PASAL 13
HAK BANK UNTUK MENGAKHIRI JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN

- Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam Akad ini, Bank dapat mengakhiri jangka waktu pembiayaan dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga Nasabah wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh Hutangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Bank kepada Nasabah, apabila Nasabah dinyatakan cidera janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Akad ini.
- Apabila setelah berakhirnya jangka waktu pembiayaan karena sebab apapun juga dan menurut pertimbangan Bank, Nasabah tidak melunasi Hutangnya berdasarkan Akad ini, Bank berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dan melaksanakan haknya berdasarkan Akad ini dan/atau dokumen jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan Akad ini.

PASAL 14
PERISTIWA CIDERA JANJI (WANPRESTASI)

- Kejadian cidera janji (wan prestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa di bawah ini :
 - Nasabah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Akad ini.
 - Nasabah tidak melakukan pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo.
 - Terjadi tunggakan pokok dan/atau margin dan/atau tagihan lainnya selama jangka waktu yang ditetapkan berdasarkan ketentuan regulator jasa keuangan walaupun pembiayaan belum jatuh tempo.
 - Kekayaan Nasabah seluruhnya atau sebagian termasuk tetapi tidak terbatas pada barang yang menjadi Agunan, beralih kepada pihak lain, musnah atau hilang, disita oleh instansi yang berwenang atau mendapat tuntutan dari pihak lain yang menurut pertimbangan Bank dapat mempengaruhi kondisi Pembiayaan dan/atau Nasabah.
 - Nasabah melakukan perbuatan dan/atau terjadinya peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang atas pertimbangan Bank dapat mengancam kelangsungan pembayaran pembiayaan Nasabah sehingga kewajiban Nasabah kepada Bank menjadi tidak terjamin sebagaimana mestinya.
 - Nasabah dinyatakan tidak berhak lagi menguasai harta kekayaannya baik menurut peraturan perundangan-undangan maupun menurut putusan pengadilan, termasuk tetapi tidak terbatas pada pernyataan pailit oleh Pengadilan dan/atau Nasabah dilikuidasi.
 - Bilamana terhadap Nasabah diajukan gugatan perdata atau tuntutan pidana dan/atau terdapat putusan atas perkara-perkara tersebut yang menurut pertimbangan Bank (pertimbangan mana adalah mengikat terhadap Nasabah dapat mempengaruhi kemampuan Nasabah untuk membayar kembali pembiayaannya kepada Bank .
- Nasabah menyetujui bahwa apabila terjadi kejadian cidera janji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Bank secara sepihak dapat :
 - Melakukan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Akad ini.
 - Mengakhiri jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Akad ini.

PASAL 15
**KEWENANGAN BANK DALAM RANGKA,
PENYELAMATAN DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN**

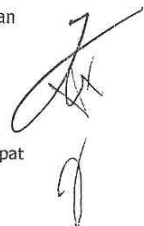
Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian Pembiayaan, Bank berwenang melakukan hal-hal sebagai berikut :

- Menggunakan jasa pihak ketiga untuk melakukan penagihan pelunasan pembiayaan, apabila dianggap perlu oleh Bank
- Mengumumkan nama Nasabah berikut Agunannya, apabila menurut penilaian Bank, Nasabah tidak dapat melaksanakan pembayaran Pembiayaan.
- Memasuki objek Agunan tanpa memerlukan persetujuan/izin terlebih dahulu, memasang Papan Tanda, stiker atau bentuk-bentuk lainnya yang dipasang ke atau dituliskan pada objek Agunan Pembiayaan.
- Nasabah menyetujui bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan Bank dalam Pasal ini bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik Nasabah ataupun perbuatan tidak menyenangkan dan bukan pula tindakan yang melanggar hukum, sehingga Nasabah tidak akan mengajukan gugatan perdata maupun pengaduan pidana.
- Melakukan tindakan-tindakan dan upaya-upaya hukum lainnya yang dianggap perlu oleh Bank sebagai upaya penyelamatan dan penyelesaian Pembiayaan, baik yang dilakukan sendiri oleh Bank maupun oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank.

PASAL 16
KORESPONDENSI

- Setiap pemberitahuan/ korespondensi mengenai Akad ini dari satu pihak kepada pihak lainnya harus disampaikan secara tertulis dan dapat melalui (a) kurir (b) surat tercatat, dan (c) faksimili kepada alamat sebagai berikut :

Bank :



Jl. Jend. Sudirman KM. 3,5 Kel. 20 Ilir, Kec. Ilir Timur I

Telepon : 0711-315999

Faksimili : 0711-315999

Nasabah :

JL MERPATI PERUMAHAN M RESIDENCE G 7 NO 17

Telepon : 0813 - 68369085

- (2) Kecuali jika ditentukan lain dalam Akad ini, maka segala pemberitahuan dan korespondensi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan :
- pada tanggal penerimaan surat tersebut apabila dikirim melalui kurir atau diantar sendiri
 - apabila melalui surat tercatat, 5 (lima) hari kerja setelah pengiriman surat tersebut
 - apabila melalui faksimili, pada saat berita tersebut diterima dengan baik oleh pihak yang bersangkutan
- Apabila dilakukan lebih dari satu cara tersebut diatas, maka pemberitahuan tersebut dianggap telah disampaikan melalui cara yang paling efektif, Segala pemberitahuan dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Akad ini dilaksanakan dalam Bahasa Indonesia.
- (3) Setiap perubahan alamat yang tercantum/diatur dalam ayat (1) Pasal ini wajib diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang bersangkutan kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelumnya. Apabila tidak ada pemberitahuan secara tertulis, maka alamat yang tercantum/diatur dalam Perjanjian ini alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak.

PASAL 17

KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

- Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (force majeure) adalah suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi diluar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau Para Pihak, yang mengakibatkan salah satu atau Para Pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, epidemi, dan kebijaksanaan maupun peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan Perjanjian.
- Dalam terjadi keadaan memaksa (force majeure), pihak yang mengalami peristiwa yang dikategorikan sebagai keadaan memaksa (force majeure) wajib memberitahukan secara tertulis tentang hal tersebut kepada Pihak yang lainnya, dengan melampirkan bukti secukupnya dari kepolisian atau instansi yang berwenang mengenai terjadinya keadaan memaksa (force majeure) tersebut selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja terhitung sejak terjadinya keadaan memaksa (force majeure) tersebut.
- Dilamnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan dimaksud, belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut.
- Para Pihak dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad ini, baik sebagian maupun keseluruhan apabila kegagalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut disebabkan keadaan memaksa (force majeure).
- Setelah berakhir atau dapat diatasinya keadaan memaksa (force majeure), pihak yang mengalami keadaan memaksa (force majeure) wajib segera melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang tertunda.

PASAL 18

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- Segala perselisihan yang timbul berdasarkan Akad ini antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat dengan tunduk pada prinsip syariah.
- Apabila dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak tercapai kesepakatan, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama Palembang

PASAL 19

DOMISILI HUKUM

Tentang akad ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepanitraan Pengadilan Agama Palembang di Palembang

PASAL 20

ADDENDUM

Hal-hal yang belum diatur dan/atau belum cukup diatur dan/atau diperlukan perubahan syarat-syarat dalam Akad ini, para pihak sepakat untuk menuangkan dalam suatu Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan yang ditandatangani oleh Para Pihak, yang merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

PASAL 21

TAMBAHAN

- Setiap informasi Nasabah antara lain data Nasabah, pengurus dan pemilik, fasilitas penyediaan dana, agunan, penjamin, dan keuangan Nasabah akan dilaporkan BANK kepada Otoritas Jasa Keuangan atau instansi berwenang lainnya dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) atau melalui bentuk penyampaian lainnya yang diwajibkan dalam ketentuan yang berlaku.
- Didudukkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah Angsuran.
- Biaya biaya yang timbul sebagai akibat pembiayaan ini menjadi beban nasabah.
- Saldo rekening tabungan afiliasi pembiayaan Saudara akan diblokir sebesar 1 (satu) kali angsuran ditambah saldo minimum rekening tabungan, biaya pengelolaan rekening tabungan dan rekening pembiayaan setiap bulannya sebesar Rp. 7.959.560,- sampai pembiayaan selesai.
- Lain-lain cf. Ketentuan yang berlaku di Bank BNI Syariah.
- Pembayaran Angsuran harus dilakukan tepat waktu paling lambat tanggal 25 setiap bulannya.
- Dalam hal Nasabah menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka Nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan ketentuan Bank Indonesia mengenai Financing to Value (FTV).
- Menyertakan isian formulir Hasanah Card yang telah ditandatangani
 - Membuka rekening tabungan di BNI syariah sebagai rekening afiliasi dengan menyeter setoran awal pembukaan rekening sebesar minimal Rp.100.000,-, menyeter dana sebesar minimal 1 (satu) kali angsuran ditambah biaya-biaya yang timbul atas realisasi pembiayaan, yang kemudian diblokir sebesar 1 (satu) kali angsuran sampai dengan pembiayaan lunas

(9) Lain-lain cf. Ketentuan yang berlaku di Bank BNI Syariah.

PASAL 22

PENUTUP

- (1) Akad ini telah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk ketentuan peraturan Otoritas Jasa Keuangan.
- (2) Akad ini ditandatangani di Palembang pada tanggal 20 September 2018 dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama bagi para Pihak.



Sazili

Suzi

Saksi

1. Agnesia Ayu Melinda - ✓
2. Amanda Poni - ✓
3. Irawati - ✓